

A large, rusted metal ladder structure is positioned diagonally across the frame, leaning against a light gray background. The ladder is made of thick, twisted metal bars with a prominent orange-brown rust patina. It consists of two main vertical rails and several horizontal rungs. The text is overlaid on the upper left portion of the ladder.

Årsredovisning

Estea Bostadsfastigheter AB (publ)
Perioden 2 juni – 31 december 2021

Estea

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VERKSAMHETEN

Året 2021 i korthet	3
VD har ordet	4
Hållbarhetsrapport	6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen	14
Balansräkning för koncernen	15
Förändring av eget kapital koncernen	16
Resultaträkning för moderbolaget	17
Balansräkning för moderbolaget	18
Förändring av eget kapital moderbolaget	19
Kassaflödesanalys	20
Nyckeltal	21
Redovisningsprinciper och noter	22
Årsredovisningens undertecknande	33

ÖVRIG INFORMATION

Ordlista och definitioner	34
Finansiella mått som inte definieras av IFRS	35

Den formella årsredovisningen återfinns på sidorna 7 till 33.



ÅRET 2021 I KORTHET

- Fonden registrerades i juni 2021. Första emissionen av vinstandelslån genomfördes i september 2021 och första fastighetsförvärvet genomfördes i december 2021.
- Förvaltningsresultatet var -1 751,0 TSEK.
- Periodens resultat efter skatt var 447,6 TSEK.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -69 TSEK.
- Under verksamhetsåret tillträdde en fastighet till ett överenskommet fastighetsvärde om 78 786,8 TSEK och avtal om förvärv av ytterligare tre fastigheter har ingåtts.
- Förvaltningsfastighetens marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 78 786,8 TSEK.
- Koncernen har under verksamhetsåret emitterat vinstandelsbevis till ett sammanlagt nominellt värde om 184 534,9 TSEK efter avdrag för emissionskostnader.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 97,2 procent. NAV-värdet baseras på fastighetens redovisade värden, se även definition sidan 34.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i TSEK	2021
	2 juni – 31 dec
Förvaltningsresultat	-1 751,0
Totalresultat	447,6
Förvaltningsfastigheter	78 786,8
Verkligt värde vinstandelslån	182 146,8
Eget kapital	1 046,6
Balansomslutning	201 741,0
Nyckeltal (för definition se sid 34)	
NAV-värde, %	97,2



DETTA ÄR ESTEA BOSTADSFASTIGHETER AB (PUBL)

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

Fastighetsförvärven har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade vinstandelslån. Vinstandelslånet löper med en årlig ränta om 5,00 procent och en vinstdelning baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det emitterade beloppet uppgick vid periodens utgång till 18 790 andelar.

Alternativ investeringsfond (AIF)

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

VD har ordet

Första kvartalet 2022 kommer gå till historien med anledning av Rysslands invasion i Ukraina. Krigsutbrottet är en mänsklig tragedi på många plan och Esteas ägare, ledning och personal är alla djupt berörda av rapporteringen från de umbäranden det ukrainska folket genomlider.

Ekonomiskt kan varken kortsiktiga eller långtgående effekter ännu summeras rättvisande. Vi kan emellertid anta att kriget påskyndar vissa trender. Generella prisökningar på grund av rubbade importmönster, från såväl Ukraina som Ryssland primärt, som transporter genom den stora regionen från t.ex. Kina, kan bekräftas. Enstaka insatsvaror för byggnation så som armeringsjärn, PVC-rör och kablage har blivit väsentligt dyrare med minskad tillgång. Energipriser och priset på drivmedel har drivits upp och fördyrat transporter och andra produktionskostnader.

Estea Bostadsfastigheter bär i de utvecklingsprojekt man tecknat inte den direkta projektrisken, varför fonden inte drabbas av ökade kostnader så som ökade priser på insatsvaror (armeringsjärn, cement, transporter) eller arbetskraft. Vi ligger i tät dialog med

utvecklarna och entreprenadbyggarna för att fånga upp eventuella förseningar i projekten på grund av dessa eller andra effekter. Av allt att döma är tidskritiska leveranser säkrade, projekten löper enligt tidsplan och vi ser idag ingen anledning att tro annat än att vi kommer få leverans av färdiga byggnader enligt uppsatta tidsplaner.

Inflation har gjort sitt återtåg globalt. Huruvida den blir långvarig eller kommer återgå till lägre nivåer på kortare sikt återstår att se. I ett inflationsscenario är fastigheter historiskt sett värdebeständiga och bostadsfastigheter uppfattas som defensiva och kapitalbevarande tillgångar med låg vakansrisk, god följsamhet via hyresgästförhandlingar och i Sverige, och ett antal andra länder, skyddade via strikt reglerad hyresmarknad där hyror ofta är lägre än vad som är marknadsmässigt. Tillsammans skapar detta en buffert och vi ser inte att värdet på bostadsfastigheter har minskat.

Med ökad makroekonomisk osäkerhet följer ofta åtstramning i bankernas utlåning. Detta kan komma att negativt påverka belåningsgrader och kostnader för krediter framgent. Med tanke på att vi har befintliga krediter och relativt modest belåning är vi trygga med de projekt vi har igångsatt. Över tid förväntar vi oss att ökade hyror kommer att kompensera för ökade räntekostnader. Långsiktigt följer de varandra ganska bra men man ska vara vaksam på att det kortsiktigt kan komma att påverka kassaflödet negativt då marknadsräntor kan förändras ganska snabbt medan hyresjusteringar sker långsammare.

Andra indirekta faktorer eller spaningar som man kan göra är att antalet transaktioner i marknaden är färre än, för säg, sex månader sedan. Det är också ett mönster som vi känner igen från t.ex. våren 2020 i oron kring Corona. Marknaden blir lite avvaktande när det finns osäkra variabler att ta hänsyn till. Fastighetsutvecklare och byggare har en prisförväntan som bygger på nedlagda kostnader, antaganden om projektmarginaler, framtida kostnader etc. Om de framtida kostnaderna förväntas stiga önskar dessa parter ha mer betalt. Om räntor och den generella förväntan på marknadsmässigt avkastningskrav samtidigt går upp minskar köparens aptit att köpa och finansiering tar längre tid. Vi tror att det kan vara avvaktande en tid i transaktionsmarknaden, där vi ser möjligheter för Estea Bostadsfastigheter som genom avtal och avsiktsförklaringar säkerställt en attraktiv möjlig expansion via förvärv av flera projekt.



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

Det har varit en intensiv start för verksamheten i Esteas senaste fond Estea Bostadsfastigheter. Efter den initiala emissionen i tredje kvartalet 2021 har flera förvärv identifierats och säkerställts. För närvarande kan vi berätta om projekt i tre städer som kommit olika långt. Det är bostäder på attraktiva lägen i Gävle, Kalmar och Nyköping. Tillsammans omfattar projekten färdigställande av 758 lägenheter, motsvarande drygt 32 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Projektet i centrala Gävle, där 290 lägenheter uppförs i bästa läge, utvecklas i linje med avtal. Fastigheten är belägen 400 meter från centralstationen och kommer att ha en total uthyrningsbar yta om 10 953 kvadratmeter vid färdigställande. Byggnaden kommer att uppnå nivån för miljöbyggnad silver. PEAB utför en totalentreprenad med tydligt fokus på att uppnå högt ställda mål gällande flera hållbarhetsfaktorer som granskas enligt vedertagna standards för miljöcertifiering. Vi har ännu inte tillträtt fastigheten då det alltjämt finns villkor i avtalet som inte uppfyllts.

I natursköna Lindsdal strax utanför universitetsstaden Kalmar, har Estea ingått avtal om uppförande av två fastigheter som vid färdigställande kommer att innehålla 111 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 5 715 kvadratmeter. Utöver närhet till Kalmar och kustlinjen mot Kalmarsund med många badplatser, har fastigheterna bra mikroläge med närhet till Ica Supermarket, apotek, grundskolor, idrottsplats och restauranger. Färdigställandet sker i två etapper, varav första delen beräknas till tredje kvartalet 2023 och den andra delen till fjärde kvartalet 2024. Även detta projekt kommer att uppnå nivån för miljöbyggnad silver.

Under tredje kvartalet 2021 byggstartades fastigheten Oppebygård 1:11 i Oppeby i Nyköping bestående av två huskroppar som tillsammans kommer att innehålla 138 hyresrätter med en sammanlagd uthyrningsbar area på 6 103 kvadratmeter. Även denna fastighet beräknas färdigställas i två etapper, Norra huset under fjärde

kvartalet 2022 och Södra huset under första kvartalet 2023.

Under första kvartalet 2022 byggstartades även grannfastigheten, Oppebygård 1:8, men en framtida uthyrningsbar area om hela 9 650 kvadratmeter fördelade till 219 lägenheter. Här planeras färdigställande till slutet av 2024

Utöver närheten till Nyköping och Skavsta flygplats finns Ica Supermarket, vårdcentral och restauranger i närområdet.

Fastigheterna i Nyköping förvärfas från Derome Husproduktion AB, ett väletablerat entreprenadbolag tillika Sveriges största familjeägda träindustri med historia tillbaka till 1946. Derome har verksamhet genom hela kedjan, från skog till färdigt hus, och kan därigenom säkerställa hållbarhet, kvalitet, leveransförmåga och punktlighet. Utöver detta kommer fastigheten att hålla en hög standard med balkonger, ekparkett, tvättpelare, diskmaskin, Marbodol-kök och vitvaror från Siemens.

Miljöbyggnad - kontroll av hållbarhetsfaktorer

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader och innebär att miljöarbetet och byggnaders miljöprestanda granskas av tredje part. Systemet ägs och utvecklas av Sweden Green Building Council, Sveriges största organisation för hållbart samhällsbyggande, som även utför certifieringarna.

Totalt granskas sexton olika värden avseende energiåtgång och inomhusmiljö. Mätningarna omfattar bland annat byggnadens energianvändning och om el och värme kommer från hållbara alternativ. Därtill mäts trivselfaktorer och användning av byggmaterial.

Johan Eriksson

VD

Estea Bostadsfastigheter AB (publ)



HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport – Estea Bostadsfastigheter AB (publ)

Ett antal hållbarhetsrelaterade egenskaper främjas i förvaltningen av fonden. Dessa är miljörelaterade, sociala egenskaper och praxis för god styrning. Utgångspunkten för fondens hållbarhetsarbete är först och främst FNs globala mål. Av dessa har ett antal identifierats som relevanta för det operativa arbetet. De identifierade områdena är:

- Jämställdhet
- Rent vatten och sanitet för alla
- Hållbar energi för alla
- Minskad ojämlikhet
- Hållbara städer och samhällen
- Hållbar konsumtion och produktion
- Ekosystem och biologisk mångfald

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

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

Information om EU:s taxonomi för miljömässigt hållbara verksamheter

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper (artikel 8) och gör hållbara investeringar i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål som avses i artikel 2.17 SFDR.

EU-taxonomin är ett klassifikationssystem som syftar till att etablera gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Enligt regelverket ska det för varje fond redovisas hur stor del av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin. Fondens underliggande investering är 100% förenlig med EU-taxonomin. Fondens underliggande investering uppfyller EU-taxonomin mål 1 Begränsning av klimatförändringar.

I regelverket finns en princip, "orsaka inte betydande skada", som innebär att investeringar som bidrar till ett hållbarhetsmål samtidigt inte får innebära betydande skada för något annat hållbarhetsmål. Principen "orsaka inte betydande skada" är endast tillämplig på den del av fonden som utgörs av investeringar som antingen räknas som hållbara enligt förordningen om hållbarhetsrelaterade upplysningar eller enligt EU-taxonomin. Fondens underliggande investering uppfyller denna princip.

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

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

Under perioden har en fastighet förvärvats. Denna är en fastighet är en bostadsfastighet i Nyköping under uppförande och som ska vara färdigställd under första kvartalet 2023. Inför förvärvet genomfördes en ESG-due diligence. För de fall hållbarhetsrisker identifierades som höga har dessa mitigerats genom att krävställas på hantering av risken i entreprenadavtal, aktieöverlåtelseavtal respektive i affärsplanen. Byggnaderna på fastigheten kommer att miljöcertifieras med Miljöbyggnad Silver eller Svanen vid färdigställande.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Bostadsfastigheter AB (publ), org.nr 559320-5296, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2021-06-02 – 2021-12-31.

BOLAGET OCH VERKSAMHETEN

Bolaget

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

Affärsidé och övergripande mål och fokus

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

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

Ägare

Bolaget är ett dotterbolag till Estea AB, vilket äger 500 000 av de utestående 500 001 aktierna på balansdagen. En aktie ägs av Estea Bostadsfastigheter ManCo AB. Primedi AB med säte i Stockholm äger 51 procent av aktierna i Estea AB och är moderbolag. På bokslutsdagen äger Estea Bostadsfastigheter AB (publ) totalt två bolag varav ett av bolagen är direktägt och ett ägs indirekt via dotterbolag.

Investeringar

Under verksamhetsåret har koncernen investerat totalt 78 786,8 TSEK i en fastighet, varav 72 659,6 TSEK avser förvärv och 6 127,2 TSEK avser investeringar i den tillträdde fastigheten. Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 78 786,8 TSEK.

Kassaflöde

Verksamhetsårets kassaflöde uppgick till 121 227,9 TSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 14 880,8 TSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -69,0 TSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -78 786,8 TSEK samtidigt som upplåning från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 185 133,9 TSEK. Likvida medel vid periodens slut var 121 227,9 TSEK.

Moderbolag

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

Förväntad framtida utveckling

Med anledning av flera genom avtal säkerställda förvärv som fonden har möjlighet att göra, tillsammans med aktiviteter i kapitalmarknaden, finns anledning att förvänta sig en god tillväxt i antalet förvärvade fastigheter och påbörjade byggstarter. Med tanke på att investeringar görs tidigt i uppförandefasen, kan ingen betydande omsättningsökning eller driftnettoförbättring förväntas under det kommande året.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Bolaget har efter periodens utgång tillträtt fastigheten Oppeby Gård 1:11 i Nyköping. Fastigheten ligger granne med den tidigare förvärvade fastigheten Oppeby Gård 1:8. Fastigheten kommer uppföras i två etapper med totalt 219 lägenheter. Fastigheten kommer vid färdigställande att ha en total uthyrningsbar area (BOA) om cirka 9 640 kvm.



FONDANDELARNA I KORTHET

Vinstandelslånet

Vinstandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av fondandelar, vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 18 790 fondandelar. Endast en serie av fondandelar emitteras och ISIN kod för dessa är ISIN SE0016275515.

Fondandelarna är skuldbevis vilka representerar vardera en andel av vinstandelslånet. Fondandelen ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 5,00 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Fondandelar, värdering

Estea Bostadsfastigheter AB (publ) redovisar sina fondandelar till verkligt värde. Vinstandelslånet är vid periodens slut värderat till 182 146,8 TSEK efter avdrag för emissionskostnader (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 187 900 TSEK). Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Vinstandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att vinstandelslånet är värderat till NAV-kursen vid periodens slut.

Ränta

Fondandelarna ger en årsvis nominell ränta om 5,00 procent (kupongränta) med en årlig utbetalning i efterskott med utbetalning 10 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens utgång uppgick till 2 818,5 TSEK vilket motsvarar 6,00 procent.

Efterställt lån

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

Slutlig återbetalning av vinstandelslånet

Slutlig återbetalning av vinstandelslånet skall ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2026-07-01. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det

ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen. Fondandelsägarna har rätt till 100,0 procent av det ackumulerade resultatet motsvarande upp till 6,0 procent årlig avkastning. Av fastställt ackumulerat resultat utöver en avkastning på 6,0 procent har fondandelsägarna rätt till 75,0 procent, för det fall detta är positivt, eller 100,0 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

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

Avkastning och ränta på vinstandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på Fondandelarna är 5,00 procent. Därutöver har fondandelsägarna inklusive den årliga räntan om 5,00 procent rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent.

Net Asset Value (NAV)

Estea Bostadsfastigheter AB (publ) har utgivit totalt 18 790 Fondandelar. Ägarna av Fondandelarna har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 97,2 procent, visar det totala teoretiska värdet på Fondandelarna vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV från vinstandelslånets startdag.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Bolagets geografiska närvaro

Under verksamhetsåret har en fastighet förvärvats, Oppeby Gård 1:8. Detta är en fastighet med bostäder under produktion belägen i Nyköping. Fastigheten är belägen strax norr om centrum i Nyköping med goda kommunikationer och närservice i området.

Under perioden har också ett kommande förvärv av två fastigheter med bostäder under produktion undertecknats. Båda dessa har planerat tillträde i samband med färdigställande. Fastigheterna är belägna i Kalmar.

Fastigheter

På balansdagen omfattade fastighetsbeståndet en fastighet benämnd Oppeby Gård 1:8.

På fastigheten uppförs hyresrätter för bostadsändamål. Det byggs totalt 138 lägenheter om 1–3 rum och kök. Den totala uthyrningsbara arean är 6 103 kvm. På fastigheten kommer även 99 markparkeringsplatser att etableras.

Byggnaderna kommer att miljöcertifieras med Miljöbyggnad Silver eller Svanen vid färdigställande.



VÄRDERING FASTIGHETER

Värdering, grunder

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

investering, inklusive normal projektvinst/risk avseende återstående investering

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

Fastighetsvärderingar

Vid periodens slut har koncernens enda fastighet värderats internt. Värderingen avser en byggrättsvärdering av fastigheten Oppeby Gård 1:8. Fastigheten är vid periodens utgång värderad till 78 786,8 TSEK.

Verkligt värde, TSEK	2021	Antal
Fastighetsvärde 2 juni 2021	-	-
+ Förvärv av fastigheter	72 659,6	1
+ Ny- till- och ombyggnation	6 127,2	-
- Försäljning av fastigheter	-	-
+/- Värdeförändringar	-	-
Fastighetsvärde 31 december 2021	78 786,8	1



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Finansiella risker

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

Likviditetsrisk

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

Ränterisk

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

Finansieringsrisk

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

Realiseringsrisk

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

innehavstid. Tidpunkten för avveckling av fastighetsbeståndet påverkar den avkastning investeringarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att koncernen vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

Motpartsrisk

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

Investeringsrisker

Estea kan komma att förvärva fastigheter genom bolagsförvärv, vilket kan innebära en risk då det kan förekomma förpliktelser i det förvärvade företaget som är okända för Estea vid förvärvstillfället, vilket kan påverka den finansiella ställningen negativt.

Kommersiell risk

Det kan inte garanteras att marknads bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader med mera överensstämmer med Esteas bedömning. Detta skulle kunna leda till att fastigheter avyttras till priser som understiger det förväntade priset vilket i sin tur kan ha negativ inverkan på de avkastningskrav som styrelsen ställer på sina investeringar.

Konkurrensrisk

Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, som är aktiva ägare och förvaltare av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av fastigheter samt vid hyressättningen, vilket i sin tur kan påverka koncernens resultat negativt.



Teknisk risk

Det finns alltid tekniska risker knutna till fastighetsköp och fastighetsförvaltning. En teknisk risk kan beskrivas som en risk som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer, historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet att helt eliminera sådana risker. Skulle någon teknisk skada uppstå i oförutsedd omfattning skulle detta kunna påverka koncernens resultat och ekonomiska ställning negativt.

Driftkostnadsrisk

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

Vakansrisk

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

Operativa risker

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

Personer i ledande befattning

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

Miljörisk

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

Legala risker

Då koncernens verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut som påverkar intjäningsförmågan, påverka koncernens resultat, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt negativt. Ändrad lagstiftning avseende framförallt skatter och ändrade avgifter kan göra att kostnader ökar på ett oförutsett vis. Ett försämrat ekonomiskt resultat kan innebära att värdet av en investering försämras och påverkar kassaflödet negativt. Koncernen är för närvarande inte part i tvistemål eller föremål för andra rättsliga åtgärder. Det är emellertid inte omöjligt att det i framtiden görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive regelförändringar) mot Estea och dess dotterföretag som kan få betydande negativ effekt på den finansiella ställningen och resultatet.

Omvärldsrisker

Risken med en investering i fastigheter påverkas av den generella utvecklingen av makroekonomiska faktorer. Faktorer såsom konjunktur, inflation, räntenivå, sysselsättning, befolkningstillväxt och kundernas framtidstro kan alla vara grund till förändringar i vakansgrader och hyresnivåer. Förändringar i makroekonomin kan också leda till ändrade avkastningskrav, vilket i sin tur påverkar fastigheternas marknadsvärde. Vidare kan förändringar i några eller flera av dessa faktorer förändra såväl konkurrens- som kundbeteenden, vilket kan påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	98 999 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>447 569 kr</u>
Summa	546 568 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>546 568 kr</u>
Summa	546 568 kr



RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i TSEK	Not	2021 2 juni - 31 dec
Central administration	2, 3	-12,5
Finansiella intäkter		1 080,0
Finansiella kostnader		-2 818,5
Förvaltningsresultat		-1 751,0
Värdeförändringar	8	
Orealiserade värdeförändringar på vinstandelslån		2 388,1
Resultat före skatt		637,1
Aktuell skatt	4	-142,2
Uppskjuten skatt	4	-47,4
Årets resultat		447,6
Övrigt totalresultat		-
Årets totalresultat*		447,6

* Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till moderbolaget aktieägare.



BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i TSEK	Not	2021 31 december
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	5	78 786,8
Summa materiella anläggningstillgångar		78 786,8
Summa anläggningstillgångar		78 786,8
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		1 726,3
Summa kortfristiga fordringar		1 726,3
Kassa och bank	10	121 227,9
Summa omsättningstillgångar		122 954,2
Summa tillgångar		201 741,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Aktiekapital		500,0
Övrigt tillskjutet kapital		99,0
Balanserad vinst inklusive årets resultat		447,6
Summa eget kapital		1 046,6
Långfristiga skulder		
Vinstandelslån	8	182 146,8
Uppskjuten skatteskuld	4	47,4
Summa långfristiga skulder		182 194,2
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		7 385,3
Skulder hos koncernföretag		50,0
Skatteskulder	4	131,4
Övriga kortfristiga skulder		96,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 837,6
Summa kortfristiga skulder		18 500,2
Summa eget kapital och skulder		201 741,0



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i TSEK (not 7)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-06-02	-	-	-	-
Årets resultat juni 2021 – december 2021	-	-	447,6	447,6
Summa totalresultat	-	-	447,6	447,6
Transaktioner med ägare				
Aktiekapital vid nybildning	500,0	-	-	500,0
Nyemission	0,0	99,0	-	99,0
Summa transaktioner med ägare	500,0	99,0	-	599,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	500,0	99,0	447,6	1 046,6



RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i TSEK	Not	2021 2 juni - 31 dec
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	2, 3	-10,9
Rörelseresultat		-10,9
Resultat från finansiella poster		
Finansiella kostnader		-2 818,5
Resultat efter finansiella poster		-2 829,4
Värdeförändringar		
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		888,9
Orealiserade värdeförändringar på vinstandelslån	8	2 388,1
Resultat före skatt		447,6
Skatt på årets resultat	4	-
Årets resultat		447,6



BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i TSEK	Not	2021 31 december
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	6	8 895,8
Fordringar hos koncernföretag		64 000,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 895,8
Summa anläggningstillgångar		72 895,8
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		99,0
Summa kortfristiga fordringar		99,0
Kassa och bank		121 097,9
Summa omsättningstillgångar		121 196,9
Summa tillgångar		194 092,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		500,0
Summa bundet eget kapital		500,0
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst		99,0
Årets resultat		447,6
Summa fritt eget kapital		546,6
Summa eget kapital		1 046,6
Långfristiga skulder		
Vinstandelslån	8	182 146,8
Summa långfristiga skulder		182 146,8
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		833,1
Skulder hos koncernföretag		50,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 016,2
Summa kortfristiga skulder		10 899,3
Summa eget kapital och skulder		194 092,7



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i TSEK (not 7)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-06-02	-	-	-	-
Årets resultat juni 2021 – december 2021	-	-	447,6	447,6
Årets övriga totalresultat juni 2021 – december 2021	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	447,6	447,6
Transaktioner med ägare				
Aktiekapital vid nybildning	500,0	-	-	500,0
Emission	0,0	99,0	-	99,0
Summa transaktioner med ägare	500,0	99,0	-	599,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	500,0	99,0	447,6	1 046,6



KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Not	Koncern 2021	Moderbolaget 2021
		2 juni - 31 dec	2 juni - 31 dec
Den löpande verksamheten			
Central administration		-12,5	-10,9
Erhållna ränteintäkter		0,4	-
Betald/erhållen skatt		-56,9	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-69,0	-10,9
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-646,8	-99,0
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		15 596,7	8 080,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 880,8	7 970,9
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-	-8 007,0
Investeringar i fastigheter	5	-78 786,8	-
Ökning av långfristiga fordringar		-	-64 000,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78 786,8	-72 007,0
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital vid bolagsbildning		500,0	500,0
Nyemission		99,0	99,0
Upptagande av lån	8	184 534,9	184 534,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		185 133,9	185 133,9
Årets kassaflöde		121 227,9	121 097,9
Kassa och bank vid årets ingång		-	-
Kassa och bank vid årets utgång		121 227,9	121 097,9



NYCKELTAL

För nyckeltalsdefinitioner se sid 34.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021-12-31
Antal fastigheter	1
Verkligt värde fastigheter, MSEK	78 786,8
Finansiella nyckeltal	
Soliditet, %	0,5
Justerad soliditet, %	90,8
Emitterat Vinstandelslån efter avdrag för emissionskostnader, TSEK	182 146,8
Ränta vinstandelslån, %	5,00
NAV-värde, %	97,2



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

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

Bolaget registrerades 2 juni 2021 och verksamheten startade i samband med upptagande av vinstandelslån den 30 september 2021. Bolagets rapport omfattar perioden 2 juni - 31 december 2021. Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställande.

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

Grunder för redovisningen

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

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

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

Nya standarder och tolkningar

Nya av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som har trätt i kraft under 2021 bedöms för närvarande inte påverka Estea's resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya eller ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2022 och senare bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Estea's resultat eller finansiella ställning.

Kritiska bedömningar och antaganden

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvärv

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

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

Klassificering

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



Koncernredovisning

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

RESULTATRÄKNINGEN

Finansiella intäkter

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

Finansiella kostnader

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

Värdeförändringar

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

Skatter

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

Koncernen har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

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

Finansiella instrument

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

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

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

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



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

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

Kortfristiga fordringar

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

Kassa och bank

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

Övriga finansiella skulder

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

Kassaflödesanalys

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



SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuellt nedskrivningsbehov. Förvärvskostnader ingår i anskaffningsvärdet.

Redovisning av koncernbidrag samt utdelning från dotterföretag

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

NOT 2 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till 170,0 TSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB.

	Koncernen	Moderbolaget
Ersättning och arvode	2021	2021
Ersättning för revision	155,0	155,0
Ersättning utöver revision	15,0	15,0
Summa	170,0	170,0

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

NOT 4 SKATT

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

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

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

	Koncernen	Moderbolaget
Redovisad skatt, TSEK	2021	2021
Aktuell skattekostnad	-142,2	-
Uppskjuten skatteintäkt/skattekostnad	-47,4	-
Redovisad skattekostnad / skatteintäkt	-189,5	-



	Koncernen	Moderbolaget
Avstämning av redovisad skatt, TSEK	2021	2021
Resultat före skatt	637,1	447,6
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-131,2	-92,2
Ej skattepliktiga intäkter	-	675,1
Skatt på obeskattade reserver	-47,4	-
Ej aktiverade underskottsavdrag	-	-582,6
Övrigt	-10,9	-
Årets skatt enligt resultaträkningen	-189,5	-
<i>Effektiv skatt</i>	<i>29,7%</i>	<i>-%</i>



NOT 5 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde, TSEK	2021	Antal
Fastigheter 2 juni 2021	-	-
+ Förvärv av fastigheter	72 659,6	1
+ Ny- till- och ombyggnation	6 127,2	-
- Försäljning av fastigheter	-	-
+/- Värdeförändringar	-	-
Fastighetsvärde 31 dec 2021	78 786,8	1

Taxeringsvärden, TSEK	2021
Byggnader	-
Mark	12 000,0

Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) och därigenom uppnå en attraktiv avkastning för koncernens aktieägare och innehavare av fondandelar. Koncernens fastighet är klassificerade som förvaltningsfastighet och har värderats till verkligt värde. Koncernens fastighet är värderade enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastigheten är per 31 december 2021 värderade internt.

Årets investeringar

Koncernen har under verksamhetsåret förvärvat fastigheter för totalt 72 659,6 TSEK samt genomfört investeringar i fastigheterna om 6 127,2 TSEK.

Värderingsmodell

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

Fastighetsvärderingarna grundar sig på både observerbara som icke observerbara indata och beaktar högsta och bästa nytta av fastigheternas användning. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyror, fastighetskostnader, investeringar och aktuell inflation. Icke observerbara data är avkastningskrav och framtida förväntade hyresnivåer och vakanser. En vedertagen modell för att beräkna fastighetens värde är att diskontera nuvärdet av framtida kassaflöden samt ett nuvärde av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över fem eller tio år. Viktiga parametrar i modellen är bedömt avkastningskrav. Avkastningskrav kan jämföras mot faktiska fastighetstransaktioner som genomförts men fastigheter som sålts kan ibland vara få, vilket kan göra bedömningen om förändringar i avkastningskrav svårbedömt.

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

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

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 78 786,8 TSEK.

Moderbolaget ägde vid årets utgång fastigheten genom ett dotterbolag.



NOT 6 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

årsredovisning. Vid utgången av räkenskapsåret äger moderbolaget Estea Bostadsfastigheter PropCo AB som i sin tur äger samtliga aktier i Estea Oppeby Gård 1:9 AB. Totalt består koncernen av två helägda bolag som vid periodens utgång ägde en fastigheter.

Andelar i koncernföretag, TSEK	2021-12-31
Ingående balans	-
-Förvärv	8 007,0
- Värdeförändring	888,8
Utgående balans	8 895,8

			<u>Antal andelar</u>	<u>Kapitalandel</u>	<u>Bokfört värde, TSEK</u>
Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31
Estea Bostadsfastigheter PropCo AB	559221-5023	Stockholm	500	100%	8 895,8
Summa andelar i koncernföretag					8 895,8

Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel
Estea Oppeby Gård 1:8 AB	559263-4694	Stockholm	1 000	100%



NOT 7 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2021 fördelat på 500 001 aktier. 500 000 aktier ägs av Estea AB, org.nr 556321-1415 och en aktie ägs av Estea Bostadsfastigheter ManCo AB, org.nr 559324-6621. Aktierna har ett kvotvärde om 1 krona. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 500 TSEK.

Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)

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

Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till 546,6 TSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen samt överkurs på en under året genomförd nyemission. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 447,6 TSEK, uppgick vid årets slut till 447,6 TSEK.

Utdelning

Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2022 att ingen utdelning skall ske.

Eget kapital

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

NOT 8 VINSTANDELSLÅN

Skuld för vinstandelslånet

Genom vinstandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2026-07-01 men med rätt till förlängning av löptiden med högst 3 år per förlängningsperiod. Vinstandelslånet löper med en fast ränta om 5,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid årets slut uppgick till 184 534,9 TSEK efter avdrag för emissionskostnader. Beloppet för återbetalning av vinstandelslånet är kopplat till bolagets sammanlagda ackumulerade resultat fram till återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp.

I låneförfallostrukturen nedan redovisas när kapitalet

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

	Koncernen	Moderbolag
Låneförfallostruktur, TSEK	2021	2021
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	9 395,0	9 395,0
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen*	215 029,3	215 029,3
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa	224 424,3	224 424,3

*Vinstandelslånet redovisas som återbetalning till verkligt värde.

Vinstandelslån, TSEK	2021
Vinstandelslån 2 juni 2021	-
+ Emissioner	184 534,9
- Värdeförändring	-2 388,1
Skuld i koncernbalansräkningen 31 december 2021	182 146,8

Avstämning av kassaflödet för skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	Koncern	2021
Skulder till kreditinstitut och vinstandelslån 1 januari		-
Upptagande av lån		184 534,9
Amortering av lån		-
Värdeförändring (ej kassaflödes-påverkande)		-2 388,1
Skulder vinstandelslån 31 december		182 146,8



NOT 9 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern

Estea Bostadsfastigheter AB har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal.

Styrelse och övriga närstående

I samband med utgivandet av vinstandelslån i september 2021 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare.

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut vinstandelsbevis till ett nominellt värde om totalt 2 000,0 TSEK varav bolagets styrelse ägde 2 000,0 TSEK.

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

NOT 10 LIKVIDA MEDEL/KASSA OCH BANK

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

NOT 11 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

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

Med likvida medel avses bankmedel.

NOT 12 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

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



NOT 13 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas kassa och bank och vissa övriga fordringar som finansiella tillgångar och leverantörsskulder, vissa övriga skulder, vinstandelslån, övriga låneskulder och upplupna kostnader som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde enligt Nivå 3 via resultaträkningen. Det verkliga värdet överensstämmer i allt väsentligt med de bokförda värdena. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserats, förfaller eller när bolaget förlorar kontroll över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.



NOT 14 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Bolaget har efter periodens utgång tillträtt fastigheten Oppeby Gård 1:11 i Nyköping. Fastigheten ligger granne med den tidigare förvärvade fastigheten Oppeby Gård 1:8. Fastigheten kommer uppföras i två etapper med totalt 219 lägenheter.

Fastigheten kommer vid färdigställande att ha en total uthyrningsbar area (BOA) om cirka 9 640 kvm.

Estea har ingen verksamhet i, eller direkt koppling till, Ryssland eller Ukraina men kan indirekt påverkas av konflikten genom exempelvis allmän oro på marknaden, förändrade räntor och inflation. Vi följer noggrant utvecklingen.

NOT 15 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står (kr):

-Balanserat resultat	98 999
-Årets resultat	447 569
Summa	546 568

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	546 568
Summa	546 568



Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i linje med god redovisningssed och i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS). Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild över utvecklingen av företagets

verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2022. Datum för underskrift framgår av elektronisk signering.

Styrelsen i Estea Bostadstigheter AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

David Ekberg
Styrelseledamot

Stockholm 2022. Datum för underskrift av vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor



ORDLISTA OCH DEFINITIONER

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

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

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

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta vinstandelslån

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

Emitterat vinstandelslån

Totalt nominellt emitterat vinstandelslån vid periodens utgång.

NAV

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

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

Ränta vinstandelslån

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

Soliditet

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

Justerad soliditet

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

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



FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i TSEK		2021
Soliditet	Eget kapital	1 046,6
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	201 741,0
	Soliditet	0,1%
Justerad soliditet	Eget kapital	1 046,6
(Eget kapital + Vinstandelslån) /	Vinstandelslån	182 146,8
Balansomslutning	Balansomslutning	201 741,0
	Justerad soliditet	90,8%
NAV-värde	Nominellt värde vinstandelslån	187 900,0
	Tröskelränta	2 818,5
	Andel av resultat	<u>-8 025,1</u>
	Summa NAV	182 693,4
	NAV-värde	97,2%

