Delårsrapport

Estea Bostadsfastigheter AB (publ)
Januari – juni 2022



Estea

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Förvaltningsresultatet var -4 468,3 (-) TSEK.
- Omvärdering av koncernens vinstandelslån har påverkat resultatet med -7 454,1 (-) TSEK.
- Periodens resultat efter skatt var 2 865,5 (-) TSEK.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -842,1 (-) TSEK.
- Under perioden tillträddes en fastighet till ett överenskommet fastighetsvärde om 77 100 TSEK.
- Förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 274 608,6 (78 786,8) TSEK.
- Koncernen har under perioden emitterat vinstandelsbevis till ett sammanlagt nominellt värde om 27 553,0 TSEK efter avdrag för emissionskostnader.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 102,4 procent. NAV-värdet baseras på fastigheternas redovisade värde, se även definition sidan 19.

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i MSEK	**2022 1 jan - 30 jun**	**2021 2 jun - 31 dec**
Förvaltningsresultat	-4 468,3	-1 751,0
Totalresultat	2 865,5	447,6
Förvaltningsfastigheter	274 608,6	78 786,8
Verkligt värde vinstandelslån	217 153,9	182 146,8
Eget kapital	3 912,0	1 046,6
Balansomslutning	349 144,1	201 741,0
Nyckeltal (för definition se sid 19)		
NAV-värde, %	102,4	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 emitterat 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 215 500 TSEK.

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



Estea Bostadsfastigheter AB driver nu produktion på tre fastigheter. I Nyköping bebyggs två fastigheter med totalt 357 lägenheter med förväntat färdigställande av första etappen om 138 lägenheter under första halvåret 2023, och andra etappen med resterande 219 lägenheter våren 2024. I Kalmar pågår produktion av 67 lägenheter. Här tillträder vi fastigheten vid färdigställande som planeras till hösten 2023.

Med anledning av förändrade förutsättningar, primärt drivet av prisökningar på insatsvaror samt myndighetsbeslut om förändrad hyresreglering av nyproducerade lägenheter, har vissa villkor i avtalet om förvärv av en projektfastighet i Gävle inte uppfyllts. Estea Bostadsfastigheter AB har valt att inte förlänga det villkorade avtalet. Vi finner god anledning att fokusera tid, kapital och resurser till de byggstartade projekt som vi äger. Mot bakgrund av det hastigt förändrade klimatet för nyproduktion uppfattar vi beslutet att inte förlänga avtalet beträffande Gävle som ansvarsfullt mot såväl investerare som finansierande banker.

Således konstateras att expansionstakten minskar tillfälligt under en period av osäkerhet. Fondens strategi är i övrigt oförändrad och vi ser nya möjligheter i marknaden.

Johan Eriksson

VD på Estea Bostadsfastigheter AB (publ)

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER FÖR JANUARI-JUNI 2022

Resultatposter nedan avser januari - juni 2022. Balansposter avser 30 juni 2022. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2021 om inget annat anges. Balansposter inom parentes avser ställning- en vid utgången av föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Finansnetto
Koncernens finansnetto uppgick till -3 662,5 (-) TSEK och består främst av ränta på vinstandelslån med -6 879,0 (-) TSEK och ränta avseende forward funding med 3 238,2 (-) TSEK.

Värdeförändring av fastigheter
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 14 787,9 (-) TSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde. Se vidare avsnittet Fastighetsvärderingar på sidan 9.

Värdeförändring på vinstandelslån
Värdeförändringar på vinstandelslånet uppgick till -7 454,1 (-) TSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Förvaltningsfastigheter
Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 274 608,6 (78 786,8) TSEK. Under perioden har investeringar i nya och befintliga fastigheter påverkat fastighetsvärdet med 92 582,1 (6 127,2) TSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 14 787,9 (-) TSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2022	År 2021	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	**78 786,8**	**-**	**1 (-)**
+ Förvärv av fastigheter	88 451,9	72 659,6	1 (1)
+ Ny- till- och ombyggnation	92 582,1	6 127,2	-
+/- Värdeförändringar	14 787,9	-	-
Fastighetsvärde 30 jun/31 dec	**274 608,6**	**78 786,8**	**2 (1)**

Eget kapital
Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 3 912,0 (1 046,6) TSEK. Periodens totalresultat har påverkat det egna kapitalet med 2 865,5 (447,6) TSEK.

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder var vid periodens slut 284 015,1 (182 146,8) TSEK varav skuld för vinstandelslånet uppgick till 217 153,9 (182 146,8) TSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 66 861,2 (-) TSEK.

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

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

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut vinstandelsbevis till ett nominellt värde om totalt 10 000,0 TSEK varav bolagets styrelse ägde 10 000,0 TSEK.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång
Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.

FINANSIERING

Koncernen Estea Bostadsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut 2 (1) fastigheter till ett värde om 274 608,6 (78 786,8) TSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av vinstandelslån.

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.

Vinstandelslån
Estea Bostadsfastigheter AB:s (publ) vinstandelslån är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per vinstdelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat vinstandelsbevis uppgående till nominellt 212 088,0 TSEK efter avdrag för emissionskostnader.

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.

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. Vinstandelslånet är efterställt koncernens övriga förpliktelser, vilket innebär att innehavarna av ägarlånen erhåller betalning (amortering och slutlig betalning på förfallodag) först när koncernens samtliga övriga borgenärer, inklusive banker och leverantörer, erhållit full betalning.

Skulder till kreditinstitut
Koncernen har ingått ett låneavtal samt ett lånelöfte med ett svenskt kreditinstitut. Som säkerhet har fastighetsinteckningar och borgensåtagande lämnats. Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 66 861,2 (-) TSEK och avser ett byggkreditiv som kommer att slutplaceras under 2023.

FONDANDELARNA I KORTHET

Vinstandelslånet
Vinstandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av fondandelar, vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 21 550 fondandelar. Endast en serie av fondandelaremitteras 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 217 153,9 TSEK efter avdrag för emissionskostnader (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 215 500 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 9 697,5 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 långivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långivare genom ett kontoförande institut låtit registrera att ränta samt återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclearbetalningen till långivaren på den adress som på avstämningsdagen är registrerad hos Euroclear. Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande bankdag.

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

Net Asset Value (NAV)
Estea Bostadsfastigheter AB (publ) har utgivit totalt 21 550 Fondandelar. Ägarna av Fondandelarna har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 102,4 procent, visar det totala teoretiska värdet på Fondandelarna vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet två fastigheter, Oppeby Gård 1:8 och Oppeby Gård 1:11. Den senare har förvärvats under perioden. Oppeby Gård 1:11 är belägen bredvid Oppeby Gård 1:8, strax norr om centrum i Nyköping med goda kommunikationer och närservice i området. På fastigheten uppförs hyresrätter för bostadsändamål. Det byggs totalt 219 lägenheter om 1–4 rum och kök samt ett p-hus. Byggnaderna uppförs i två etapper. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras med Miljöbyggnad Silver eller Svanen vid färdigställande.

Under 2021 undertecknades också ett kommande förvärv av två fastigheter med bostäder under produktion. Båda dessa har planerat tillträde i samband med färdigställande. Fastigheterna är belägna i Kalmar.

Fastighet	Total projektbudget	Hittills nedlagt	Preliminärt färdigställande
Oppeby Gård 1:8	253 779,0	162 106,6	Q1 2023
Oppeby Gård 1:11	457 114,0	98 601,2	Q1 respektive Q3 2024

Uthyrning av hyresrätterna i Oppeby Gård 1:8 kommer att genomföras under hösten 2022.

Ansökan om investeringsstöd är inlämnad för båda fastigheterna. Inget beslut är ännu taget.

VÄRDERING FASTIGHETER

Värdering

Estea Bostadsfastigheter AB (publ) redovisar sina fastigheter till verkligt värde. 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 två fastigheter värderats internt. Värderingen avser en byggrättsvärdering och fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 274 608,6 TSEK.

Verkligt värde, TSEK	2022	2021	Antal
Fastighetsvärde 2 juni 2021	78 786,8	-	-
+ Förvärv av fastigheter	88 451,9	72 659,6	1 (1)
+ Ny- till- och ombyggnation	92 582,1	6 127,2	-
+/- Värdeförändringar	14 787,9	-	-
Fastighetsvärde 30 jun/31 dec	**274 608,6**	**78 786,8**	**2 (1)**

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2022 1 apr-30 jun	2022 1 jan - 30 jun	2021 2 jun - 31 dec
Fastighetskostnader			
Fastighetsskatt	-118,0	-118,0	-
Driftnetto	**-118,0**	**-118,0**	**-**
Central administration	-283,9	-687,9	-12,5
Finansiella intäkter/kostnader	-2 463,1	-3 662,5	-1 738,5
Förvaltningsresultat	-2 865,0	-4 468,3	**-1 751,0**
Värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	14 787,9	14 787,9	-
Orealiserade värdeförändringar på vinstandelslån	-8 328,4	-7 454,1	2 388,1
Resultat före skatt	**3 594,5**	**2 865,5**	**637,1**
Aktuell skatt	**-**	**-**	-142,2
Uppskjuten skatt	-	-	-47,4
Årets resultat	3 594,5	2 865,5	**447,6**
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets totalresultat	3 594,5	2 865,5	**447,6**

*Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till moderbolagets aktieägare

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2022 30 jun	2021 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	274 608,6	78 786,8
Summa materiella anläggningstillgångar	**274 608,6**	**78 786,8**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	24 550,5	1 726,3
Interimsfordringar	4 317,6	-
Kassa och bank	45 667,4	121 227,9
Summa omsättningstillgångar	**74 535,5**	**122 954,2**
Summa tillgångar	**349 144,1**	**201 741,0**
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	500,0	500,0
Övrigt tillskjutet kapital	99,0	99,0
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	3 313,0	447,6
Summa eget kapital	**3 912,0**	**1 046,6**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	66 861,2	-
Vinstandelslån	217 153,9	182 146,8
Uppskjuten skatteskuld	138,0	47,4
Summa långfristiga skulder	**284 153,1**	**182 194,2**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	25 972,5	7 385,3
Skulder hos koncernföretag	50,0	50,0
Skatteskulder	61,3	131,4
Övriga kortfristiga skulder	214,0	96,0
Upplupna kostnder och förutbetalda intäkter	34 781,2	10 837,6
Summa kortfristiga skulder	**61 079,0**	**18 500,2**
Summa eget kapital och skulder	**349 144,1**	**201 741,0**

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-06-02	-	-	-	-
Aktiekapital vid nybildning	500,0	-	-	500,0
Nyemission	-	99,0	-	99,0
Årets resultat juni 2021 – december 2021	-	-	447,6	447,61
Eget kapital 2021-12-31	**500,0**	**99,0**	**447,6**	**1 046,6**
Periodens resultat 1 januari - 30 juni 2022	-	-	2 865,5	2 865,5
Eget kapital 2022-06-30	**500,0**	**99,0**	**3 313,0**	**3 912,0**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2022 1 apr - 30 jun	2022 1 jan - 30 jun	2021 2 jun - 31 dec
Den löpande verksamheten			
Driftnetto	-118,0	-118,0	-
Central administration	-283,9	-687,9	-12,5
Erhållen ränta	-	-	0,4
Betald ränta	-21,7	-21,7	-
Betald /erhållen skatt	-12,6	-14,5	-56,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-436,2**	**-842,1**	**-69,0**
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-24 002,2	-23 903,7	-646,8
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	36 086,8	35 757,9	15 596,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**11 648,3**	**11 012,2**	**14 880,8**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-155 234,0	-181 034,0	-78 786,8
Ökning av långfristiga fordringar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-155 234,0**	**-181 034,0**	**-78 786,8**
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-	500,0
Nyemission	-	-	99,0
Upptagande av lån	77 268,7	94 461,2	184 534,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**77 268,7**	**94 461,2**	**185 133,9**
Periodens kassaflöde	**-66 316,9**	**-75 560,5**	**121 227,9**
Kassa och bank vid periodens ingång	**111 984,3**	**121 227,9**	**-**
Kassa och bank vid periodens utgång	**45 667,4**	**45 667,4**	**121 227,9**

MODERBOLAGET

Moderbolaget Estea Bostadsfastigheter 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 TSEK	2022 1 apr - 30 jun	2022 1 jan - 30 jun	2021 2 jun - 31 dec
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-257,2	-368,4	-10,9
Rörelseresultat	**-257,2**	**-368,4**	**-10,9**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella kostnader	-4 080,3	-6 898,8	-2 818,5
Resultat efter finansiella poster	**-4 337,4**	**-7 267,1**	**-2 829,4**
Värderförändringar			
Orealiserade förändringar på aktier	17 278,9	17 278,9	888,9
Orealiserade värdeförändringar på vinstandelslån	-8 328,4	-7 454,1	2 388,1
Resultat före skatt	**4 613,2**	**2 557,7**	**4 47,6**
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	**4 613,2**	**2 557,7**	**4 47,6**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35 857,6	-	8 895,8
Fordringar hos koncernföretag	65 000,0	-	64 000,0
Summa anläggningstillgångar	**100 857,6**	**-**	**72 895,8**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	110 607,1		
Övriga fordringar	1,4	-	99,0
Kassa och bank	28 742,3	500,0	121 097,9
Summa omsättningstillgångar	**139 350,7**	**500,0**	**121 196,9**
Summa tillgångar	**240 208,3**	**500,0**	**194 092,7**
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	500,0	500,0	500,0
Summa bundet eget kapital		500,0	500,0
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	546,6	-	99,0
Årets resultat	2 557,7	-	447,6
Summa fritt eget kapital	**3 104,3**	**-**	**546,6**
Summa eget kapital	**3 604,3**	**500,0**	**1 046,6**
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	217 153,9	-	182 146,8
Summa långfristiga skulder	**217 153,9**	**-**	**182 146,8**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	9 682,9	-	833,1
Skulder hos koncernföretag	50,0	-	50,0
Upplupna kostnader och förutbetalada intäkter	9 717,3	-	10 016,2
Summa kortfristiga skulder	**19 450,1**	**-**	**10 899,3**
Summa eget kapital och skulder	**240 208,3**	**500,0**	**194 092,7**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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.

Bolagets delårsrapport omfattar januari-juni 2022.

Alla belopp i TSEK, tusentals kronor, om inget annat anges.

Grunder för redovisningen
Estea Bostadsfastigheter 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 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.

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.

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.

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 räntenettot 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. För att reducera refinansieringsbehovet har Estea valt att finansiera koncernens fastighetsförvärv med ett långfristigt vinstandelslån samt längre kapitalbindningstider.

Utöver det som beskrivs ovan är styrelsens bedömning att inga förändringar har skett i bolagets risker och osäkerhetsfaktorer vilka beskrivs utförligt på sidorna 11-12 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).

Vinstandelslånet klassificeras i värderingshierarkin till nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer i allt väsentligt med det bokförda värdet.

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncern
Estea Bostadsfastigheter AB har en närståenderelation 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 10 000,0 TSEK varav bolagets styrelse ägde 10 000,0 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 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 Bostadsfastigheter AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

David Ekberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

ORDLISTA OCH DEFINITIONER

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

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 Bostadssfastigheter 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

		2022	2021
Belopp i MSEK		**1 jan - 30 jun**	**2 jun - 31 dec**
Soliditet	Eget kapital	3 912,0	1 046,6
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	349 144,1	201 741,0
	Soliditet	**1,1%**	**0,1%**
Justerad soliditet	Eget kapital	3 912,0	1 046,6
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Vinstandelslån	217 153,9	182 146,8
Balansomslutning	Balansomslutning	349 144,1	201 741,0
	Justerad soliditet	**3,0%**	**90,8%**
NAV-värde	Nominellt värde vinstandelslån	215 500,0	187 900,0
	Tröskelränta	9 697,5	2 818,5
	Andel av resultat	-4 631,6	-8 025,1
	Summa NAV	220 565,9	**182 693,4**
	NAV-värde	102,4%	**97,2%**