

Delårsrapport

ESTEAS OMSORGSFASTIGHETER AB PERIODEN NOVEMBER 2019 – JUNI 2020

Perioden i sammandrag

- Bolaget bildades i november 2019 och startade sin verksamhet den 18 december 2019 i samband med tillträdet av aktierna i bolaget Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB som indirekt ägde två fastigheter.
- Bolaget emitterade i december 2019 kapitalandelsbevis till ett nominellt värde om 357,6 miljoner kronor.
- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 15,9 miljoner kronor.
- Driftnettot uppgick till 11,1 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var 0,5 miljoner kronor.
- Omvärdering av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 15,8 miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt var 12,7 miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 5,2 miljoner kronor.
- I april 2020 tillträdde fastigheten Fören 3 i Karlstad. Fastigheten som har en uthyrningsbar area om ca 4 300 kvm är uthyrd i sin helhet med kontrakterade årshyror om cirka 9,1 miljoner kronor.
- Förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 667,0 miljoner kronor.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 102,7 procent. NAV-värdet baseras på fastighetens redovisade värden, se även definition sidan 14.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2019/2020	2020
	11 nov-30 jun	jan-juni
Hyresintäkter	15,9	15,1
Driftnetto	11,1	10,5
Förvaltningsresultat	0,5	0,4
Totalresultat	12,7	6,9
Förvaltningsfastigheter	667,0	667,0
Skulder till kreditinstitut	352,1	352,1
Kapitalandelslån	357,6	357,6
Eget kapital	15,7	15,7
Balansomslutning	761,3	761,3
Nyckeltal i % (för definition se sid 14)		
Ekonomisk uthyrningsgrad	99	99
Överskottsgrad	70	70
Direktavkastning	3,9	3,9
Medelränta kreditinstitut	2,07	2,07
Belåningsgrad	52,8	52,8
Justerad soliditet	49,0	49,0
Ränta kapitalandelslån	4,00	4,00
NAV-värde *	102,7	102,7

* Se avsnitt under Finansiering samt definition av NAV-värde på sidan 14.

DETTA ÄR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB

Estea Omsorgsfastigheter AB etablerades under december 2019. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta samhällsfastigheter på olika orter i Sverige. Målsättningen är att koncernen över tid skall bygga upp en fastighetsportfölj som genererar en förutsägbar och stabil avkastning. Koncernen ägde vid periodens utgång fyra stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 22 200 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 4,00 procent, uppgick vid periodens utgång till nominellt 357,6 miljoner kronor.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Omsorgsfastigheter AB är ett svenskt aktiebolag samt en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea Omsorgsfastigheter AB är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

VD har ordet

Estea Omsorgsfastigheter AB etablerades under december 2019 där verksamheten är inriktad på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter på olika orter i Sverige. Totalt har vi emitterat cirka 357,6 MSEK i kapitalandelslån och detta kapital har vi allokerat till förvärv av fastigheter.

Våra fastigheter

Vid utgången av perioden äger koncernen fyra fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 22 200 kvm. Under perioden har vi förvärvat fastigheten Fören 3 i Karlstad som utgör ett nybyggt äldreboende fullt uthyrt till Vardaga Nytida Omsorg (helägt dotterbolag till Ambea). Vid periodens utgång uppgår portföljens marknadsvärde till 667,0 MSEK.

Till portföljen räknas också projektfastigheten Äppelträdgården 1 i Näsby park i Täby utanför Stockholm. Projektet löper enligt plan och tillträde är planerat till november 2020.

Allmänna kommentarer

Årets första sex månader har för de allra flesta varit präglad av pandemin och COVID-19, såväl privat som inom näringslivet. I vår verksamhet har vi vidtagit flera åtgärder för att på bästa sätt säkerställa och implementera nya arbetsrutiner och processer med anledning av COVID-19. En styrka för oss är att vår fastighetsportfölj i utgörs av samhällsfastigheter, där våra hyresintäkter direkt eller indirekt är finansierade genom statliga medel. För våra hyresgäster, som flera av dem är vårdoperatörer inom äldreomsorgen, har pandemin slagit hårt i den dagliga verksamheten. Nya arbets- och besöksrutiner har behövt tillämpas och situationen för de boende är och har varit mycket ansträngd. Som fastighetsägare kan vi inte påverka utövandet av vårdverksamheten i våra fastigheter, men vi för ändå en nära dialog med våra hyresgäster för att hålla oss informerade om utvecklingen.

Trots det för alla utmanande affärsklimatet tycker jag att vi har lyckats hantera situationen på ett ansvarsfullt sätt, utan några allvarliga eller omfattande konsekvenser i vår verksamhet.

Koncernens kapitalandelslån och NAV-värde

Totalt har vi emitterat 357,6 MSEK. Kapitalandelslånet löper

med en årlig ränta om 4,00 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelsbevisen möjlighet till ytterligare avkastning som är kopplad till koncernens ackumulerade resultat.

Per rapportdagen var NAV-värdet på kapitalandelslånet 102,7 procent, det vill säga det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på den fastställda balansräkningen har sedan starten ökat med 2,7 procentenheter. Detta är huvudsakligen en effekt av att marknadsvärdet på koncernens fastigheter har ökat.

Avslutande kommentarer

Vi har en stark tro på en positiv utveckling för samhällsfastigheter i allmänhet och omsorgsfastigheter i synnerhet. Bolagets befintliga portfölj av fastigheter uppfyller just de krav som marknaden tycks värdera särskilt i dessa tider. Vi är måna om att bevara och stärka portföljens attraktionskraft genom löpande förvaltning i nära dialog med hyresgäster, banker samt andra finansiärer och investerare.

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

Inom ramen för bolagets expansiva förvärvsstrategi har flera potentiella förvärv identifierats. Vi fokuserar fortsatt på fastigheter med exceptionella hyresgäster under långa avtal, moderna ändamålsenliga lokaler med liten risk för förvaltningsmässiga överraskningar, attraktivt belägna i orter med betydande underskott och växande efterfråga på vårdboenden.

Sammantaget ser vi möjligheter i marknaden att fortsätta vår expansionsplan och genomföra förvärv enligt den lagda strategin. För att genomföra de affärer som vi identifierat undersöker vi nu möjligheterna att göra en kapitalanskaffning via emissionserbjudande till allmänheten i samband med noteringen av fondandelarna.

Noteringsarbetet är påbörjat och processen fortlöper enligt plan med målsättning att notera fondandelarna i slutet av oktober 2020, väl inom ramen för utfästelsen i fondvillkoren att notera fondandelarna.

Vi ser fram emot att välkomna nya investerare till fonden och tackar för förtroendet från befintliga investerare. Vi fortsätter att arbeta för att ansvarsfullt förvalta såväl förtroende som vår fina fastighetsportfölj med ambition att öka båda i omfattning.

Johan Eriksson, VD
Estea Omsorgsfastigheter AB

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN NOVEMBER 2019 – JUNI 2020

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden 11 november 2019 – 30 juni 2020. Jämförelsetal saknas då bolaget är nystartat.

Resultat november 2019 - juni 2020

Periodens totalresultat var 12,7 MSEK. Driftnettot uppgick till 11,1 MSEK och förvaltningsresultatet var 0,5 MSEK.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 15,9 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 99 procent.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick sammanlagt till 4,8 MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 2,5 MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -8,1 MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -5,6 MSEK och ränta på kapitalandelslån med -7,7 MSEK. Erhållen ränta uppgick till 5,2 MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 15,8 MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -3,6 MSEK varav -0,5 MSEK avsåg aktuell skatt och -3,1 MSEK avsåg uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 667,0 MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 15,8 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 15,7 MSEK. Bolaget har under året genomfört en nyemission om 0,4 MSEK samt erhållit aktieägartillskott om 2,5 MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 709,7 MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 357,6 MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 352,1 MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 706,2 MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 3,5 MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 11,7 MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 11,9 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 5,2 MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 11,7 MSEK.

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB ägde vid periodens slut, via dotterbolag, aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden avser tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 1,2 MSEK. Periodens totalresultat uppgick till -2,2 MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 0,7 MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Omsorgsfastigheter AB har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 1,2 MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltnings-tjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 1,2 MSEK. I samband med utgivandet av kapitalandelslån i december 2019 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare.

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 35,2 MSEK varav bolagets styrelse ägde 10,2 MSEK.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FINANSIERING

Koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (nedan Estea) ägde vid periodens slut fyra fastigheter till ett värde om 667,0 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

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

Kapitalandelslån

Esteas kapitalandelslån är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 35 757 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 357,6 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2024-12-31 men med rätt till förlängning av löptiden med högst 3 år per förlängningsperiod. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter.

Kapitalandelslånet är efterställt koncernens övriga förpliktelser, vilket innebär att innehavarna av ägarlånen erhåller betalning (amortering och slutlig betalning på förfalldag) först när koncernens samtliga övriga borgenärer, inklusive banker och leverantörer, erhållit full betalning. De efterställda lånen är inbördes likställda.

Skulder till kreditinstitut

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

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 352,1 MSEK och löpte med en genomsnittlig ränta om 2,07 procent.

KAPITALANDELSEBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 35 757 kapitalandelsbevis. Endast en serie av kapitalandelsbevis emitteras och ISIN kod för dessa är SE00013513801.

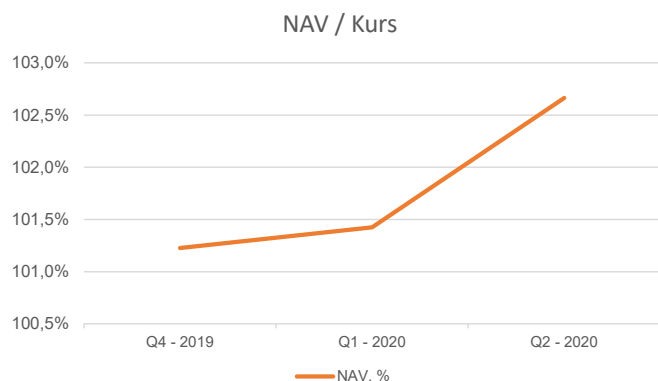
Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 4,00 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet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

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 4,00 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott. Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens utgång uppgick till 2,18 procent motsvarande 7,7 MSEK.

Net Asset Value (NAV)

Estea Omsorgsfastigheter AB har utgivit totalt 35 757 kapitalandelsbevis. Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Fondandelsägarna har inklusive den årliga räntan om 4,00 procent rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 102,7 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslånets startdag.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Bolagets delmarknader

Bolaget har för närvarande fastigheter belägna i Karlstad, Sundsvall, Västerås och Åkersberga.

Fastigheter

Under kvartalet har en fastighet förvärvats. Det är fastigheten Fören 3 i Karlstad. Fastigheten är en helt nybyggd vårdfastighet i Karlstad som består av 4 290 kvm kommersiell area. Fastighetens förhyrs, med undantag för två mindre kommersiella lokaler, av vårdbolaget Vardaga Nytida Omsorg AB. Bolaget bedriver äldreboende i sina drygt 4 100 kvm stora lokaler.

Därmed omfattade fastighetsbeståndet i koncernen per den 30 juni fyra fastigheter. Tre av fastigheterna består enbart av kommersiella lokaler och den fjärde är en bostadsfastighet med en mindre lokal i.

Den totala uthyrningsbara arean är nu drygt 22 200 kvm, varav 73 procent är kommersiella lokaler och 27 procent av ytan är bostäder. Portföljens genomsnittliga hyresduration (WAULT), beräknad på de kommersiella lokalerna, uppgår nu till 13,0 (8,1) år. Skillnaden mot tidigare period beror på det långa hyresavtal som tecknats med hyresgästen i Fören 3.

Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 35,6 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Det finns inga vakanser bland kommersiella lokaler. Två lägenheter var vakanta vid periodens utgång.

Hyresgäster

Koncernens hyresgäster består av privatpersoner, kommuner samt två privata vårdföretag.

100 procent av de kommersiella lokalerna hyrs av hyresgäster som är helt eller delvis finansierade av offentliga medel.

Portföljen innehåller 92 lägenheter som förhyrs av privatpersoner. Hyresintäkterna fördelar sig med 77 (68) procent från kommersiella hyresgäster och 23 (32) procent från privata hyresrättsinnehavare.

Portföljens största hyresgäst är fortsatt Sundsvalls kommun som förhyr 36,1 procent av den totala arean, vilken motsvarar cirka 28 procent av de totala hyresintäkterna. Hyresgästen har avtal fram till slutet av år 2034.

Resultaträkning för koncernen

Belopp i MSEK	2019/2020 11 nov-30 jun	2020 1 jan-30 jun	2020 1 apr-30 jun	2020 1 jan-31 mar	2019 11 nov-31 dec
Hysesintäkter	15,9	15,1	8,4	6,6	0,9
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-3,9	-3,6	-1,8	-1,8	-0,3
Underhållskostnader	-0,9	-1,0	-0,3	-0,6	-
Fastighetsskatt	-	-	-	-	-
Driftnetto	11,1	10,5	6,3	4,2	0,6
Central administration	-2,5	-2,5	-0,8	-1,7	-
Finansiella intäkter/kostnader	-8,1	-7,6	-4,3	-3,3	-0,5
Summa	-10,6	-10,1	-5,1	-5,0	-0,5
Förvaltningsresultat	0,5	0,4	1,2	-0,8	0,1
Värdoförändringar					
Orealiserade värdoförändringar på fastigheter	15,8	9,0	6,1	2,9	6,8
Realiserade värdoförändringar på fastigheter	-	-	-	-	-
Orealiserad värdoförändring på kapitalandelslån	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	16,3	9,4	7,3	2,1	6,9
Skatt	-3,6	-2,5	-1,4	-1,1	-1,0
Periodens resultat	12,7	6,9	5,9	1,0	
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat*	12,7	6,9	5,9	1,0	5,9

* Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 30-jun	2020 31-mar	2019 31-dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	667,0	474,0	471,0
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	667,0	474,0	471,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	65,0	109,0	109,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	65,0	109,0	109,0
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3,8	3,4	3,8
Kortfristiga fordringar	13,8	19,0	18,0
Kassa och bank	11,7	22,1	22,8
Summa omsättningstillgångar	29,3	44,5	44,6
Summa tillgångar	761,3	627,5	624,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	15,7	9,4	5,9
Summa eget kapital	15,7	9,4	5,9
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	348,6	223,3	224,1
Kapitalandelslån	357,6	357,6	357,6
Uppskjuten skatteskuld	8,9	7,6	7,0
Summa långfristiga skulder	715,1	588,5	588,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3,5	2,2	1,9
Övriga kortfristiga skulder	27,0	27,4	28,1
Summa kortfristiga skulder	30,5	29,6	30,0
Summa eget kapital och skulder	761,3	627,5	624,6

Förändring i eget kapital

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-11-11	-	-	-	-
Aktiekapital vid nybildning	0,1	-	-	0,1
Nyemission	0,4	-	-	0,4
Aktieägartillskott	-	2,5	-	2,5
Totalresultat november 2019 - juni 2020	-	-	12,7	12,7
Eget kapital 2020-06-30	0,5	2,5	12,7	15,7

Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	2019/2020	2020	2020	2020	2019
	8 mån 11 nov-30 jun	6 mån 1 jan-30 jun	3 mån 1 apr-30 jun	3 mån 1 jan-31 mar	2 mån 11 nov-31 dec
Den löpande verksamheten					
Driftnetto	11,1	10,5	6,3	4,2	0,6
Central administration	-2,5	-2,5	-0,8	-1,7	-
Betalt/erhållet finansnetto	-2,9	-6,7	-7,1	0,5	3,7
Betald/erhållen skatt	-0,5	-0,6	-0,1	-0,6	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5,2	0,7	-1,7	2,4	4,5
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-15,2	6,6	4,8	1,8	-21,8
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	21,9	-2,0	2,4	-4,4	23,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11,9	5,3	5,5	0,2	6,5
Investeringsverksamheten					
Försäljning av fastigheter	1,1	1,1	1,1	-	-
Investeringar i fastigheter	-663,5	-188,0	-188,0	-	-475,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-662,4	-186,9	-186,9	-	-475,4
Finansieringsverksamheten					
Aktiekapital vid bolagsbildning	0,1	-	-	-	0,1
Nyemission	0,4	0,4	0,4	-	-
Upptagande av lån	510,1	127,5	127,5	-	382,6
Amorteringar av lån	-1,4	-1,4	-0,9	-0,5	-
Förändring av övriga långfristiga fordringar	153,0	44,0	44,0	-	109,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	662,2	170,5	171,0	-0,5	491,7
Periodens kassaflöde	11,7	-11,1	-10,4	-0,7	22,8
Kassa och bank periodens ingång	-	22,8	22,1	22,8	-
Kassa och bank vid periodens utgång	11,7	11,7	11,7	22,1	22,8

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncernrapportering och övrig

marknadsinformation. Moderbolaget är delaktigt i den rörelse dotterbolagen bedriver genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MSEK	2019/2020	2020	2019
	11 nov-30 jun	1 jan-30 jun	11 nov-31 dec
Nettoomsättning	1,2	0,9	0,3
Övriga externa kostnader	-2,3	-2,0	-0,3
Rörelseresultat	-1,1	-1,1	-
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-
Finansiella intäkter	6,6	6,2	0,4
Finansiella kostnader	-7,7	-7,2	-0,5
Resultat efter finansiella poster	-2,2	-2,1	-0,1
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-2,2	-2,1	-0,1
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-2,2	-2,1	-0,1
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-2,2	-2,1	-0,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020	2019
	30-jun	31-dec
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	34,1	34,1
Fordringar hos koncernföretag	310,7	310,7
Uppskjutna skattefordringar	-	-
Summa anläggningstillgångar	344,8	344,8
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	12,3	4,6
Kortfristiga fordringar	4,0	4,6
Kassa och bank	0,7	4,4
Summa omsättningstillgångar	17,0	13,6
Summa tillgångar	361,8	358,4
Eget kapital och skulder		
Eget kapital inklusive periodens resultat	0,8	-0,1
Långfristiga skulder		
Långfristigt kapitalandelslån	357,6	357,6
Summa långfristiga skulder	357,6	357,6
Kortfristiga skulder		
Skulder hos koncernföretag	-	-
Kortfristiga skulder	3,4	0,9
Summa kortfristiga skulder	3,4	0,9
Summa eget kapital och skulder	361,8	358,4

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019/2020 11 nov-30 jun	2020 1 jan-30 jun	2020 1 apr-30 jun	2020 1 jan-31 mar	2019 11 nov-31 dec
Antal fastigheter	4	4	4	3	3
Uthyrningsbar area, kvm	22 239	22 239	22 239	17 949	17 949
Hyresvärde, MSEK	35,6	35,6	35,6	26,5	26,5
Förvaltningsfastigheter, MSEK	667,0	667,0	667,0	474,0	471,0
Driftnetto, MSEK	11,1	10,5	6,3	4,2	0,6
Direktavkastning, %	3,9	3,9	3,9	3,5	3,5
Överskottsgrad, %	70	70	75	63	72
Hyresduration, år	13,0	13,0	13,0	8,1	8,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	100	100
Uthyrningsgrad area, %	100	100	100	100	100
Finansiella nyckeltal					
Medelränta kreditinstitut, %	2,07	2,07	2,07	2,13	1,90
Kapitalbindning, år	0,8	0,8	0,8	0,4	0,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,0	1,0	1,2	0,8	1,0
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,5	3,5	3,8	3,1	1,2
Belåningsgrad, %	52,8	52,8	52,8	47,6	48,0
Soliditet, %	2,1	2,1	2,1	1,5	4,5
Justerad soliditet, %	49,0	49,0	49,0	58,5	60,3
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	357,6	357,6	357,6	357,6	357,6
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
NAV-värde*, %	102,7	102,7	102,7	101,4	101,2

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

Bolagets delårsrapport omfattar perioden 11 november 2019 - 30 juni 2020.

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

Grunder för redovisningen

Estea Omsorgsfastigheter AB 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.

Kritiska bedömningar och antaganden

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

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Kapitalandelslånet klassificeras i nivå 1. För övriga finansiella instrument överensstämmer verkligt värde i all väsentlighet med redovisade värden.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Omsorgsfastigheter AB har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av

bolagets omsättning utgjorde 1,2 MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Underperioden uppgick debiterat arvode till 1,2 MSEK.

Styrelse och övriga närstående

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

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 35,2 MSEK varav bolagets styrelse ägde 10,2 MSEK.

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

NOT 4 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet och ställning.

Stockholm den 28 augusti 2020

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson Rydermark
VD och styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ordlista och definitioner

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

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

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

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade årshyresintäkter vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet. Måttet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta areor och övriga ekonomiska vakanser.

Hyresduration

Återstående vägd genomsnittlig löptid på hyresavtalen exklusive garage-/parkeringsplatser samt bostäder uthyrda till privatpersoner. Kontrakterade hyresavtal där lokalen tas i bruk först efter periodens utgång exkluderas i beräkningen.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Driftnettot i procent av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla.

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

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

Belåningsgrad

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

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Justerad soliditet

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

Kapitalbindning

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

Medelränta kreditinstitut

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

NAV

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och skulderna exklusive kapitalandelslånet återbetalas samt vad som i övrigt följer av de Allmänna villkorens punkt 10.3 och 10.4. NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet används för att ge investerarna en vägledning, om än teoretisk, till vilket värde varje kapitalandelsbevis uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

Ränta kapitalandelslån

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Estea Omsorgsfastigheter AB har valt att inte redovisa aktierelaterade nyckeltal utöver NAV-värdet då bolagets andelar ej är noterade.

Kalendarium

Ränteutbetalning	10 oktober 2020
Delårsrapport november 2019-september 2020	26 november 2020
Ränteutbetalning	10 januari 2021
Bokslutskommuniké 2019/2020	26 februari 2021



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

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