

# Delårsrapport

ESTEAS OMSORGSFASTIGHETER AB PERIODEN NOVEMBER 2019 – MARS 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 7,5 miljoner kronor.
- Driftnettot uppgick till 4,8 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var -0,7 miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt var 6,9 miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 6,9 miljoner kronor.
- Omvärdering av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 9,7 miljoner kronor.
- Förvaltningsfastigheterna totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 474,0 miljoner kronor.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 101,4 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
	nov-mar	jan-mar
Hyresintäkter	7,5	6,6
Driftnetto	4,8	4,2
Förvaltningsresultat	-0,7	-0,8
Totalresultat	6,9	1,0
Förvaltningsfastigheter	474,0	474,0
Skulder till kreditinstitut	225,5	225,5
Kapitalandelslån	357,6	357,6
Eget kapital	9,4	9,4
Balansomslutning	627,5	627,5
Nyckeltal i % (för definition se sid 14)		
Ekonomisk uthyrningsgrad	100	100
Överskottsgrad	64	63
Direktavkastning	4,0	3,5
Medelränta kreditinstitut	2,13	2,13
Belåningsgrad	47,6	47,6
Justerad soliditet	58,5	58,5
Ränta kapitalandelslån	4,00	4,00
NAV-värde *	101,4	101,4

\* 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 tre stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 18 000 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, men också en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

Johan Eriksson, VD  
Estea Omsorgsfastigheter AB

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

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden november 2019 - mars 2020. Jämförelsetal saknas då bolaget är nystartat.

## Resultat november 2019-mars 2020

Periodens totalresultat var 6,9 MSEK. Driftnettot uppgick till 4,8 MSEK och förvaltningsresultatet var -0,7 MSEK.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 7,5 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 100 procent.

## Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick sammanlagt till 2,7 MSEK.

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 1,7 MSEK.

## Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -3,8 MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -3,9 MSEK och ränta på kapitalandelslån med -4,1 MSEK. Erhållen ränta uppgick till 4,2 MSEK.

## Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 9,7 MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

## Skatt

Skatt för perioden uppgick till -2,1 MSEK varav -0,3 MSEK avsåg aktuell skatt och -1,8 MSEK avsåg uppskjuten skatt.

## Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 474,0 MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 9,7 MSEK.

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 9,4 MSEK. Bolaget har under perioden erhållit aktieägartillskott om 2,5 MSEK.

## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 583,1 MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 357,6 MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 225,5 MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 580,9 MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 2,2 MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

## Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 22,1 MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 6,3 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 6,9 MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 22,1 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 0,7 MSEK. Periodens totalresultat uppgick till -1,5 MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 2,9 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 0,7 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 0,7 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

Bolaget har, efter periodens utgång, tillträtt fastigheten Fören 3 i Karlstad. Fastigheten uthyrningsbara yta uppgår till cirka 4 300 kvm och är fullt uthyrd till Ambea.

# FINANSIERING

Koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (nedan Estea) ägde vid periodens slut tre fastigheter till ett värde om 474,0 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 225,5 MSEK och löpte med en genomsnittlig ränta om 2,13 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.

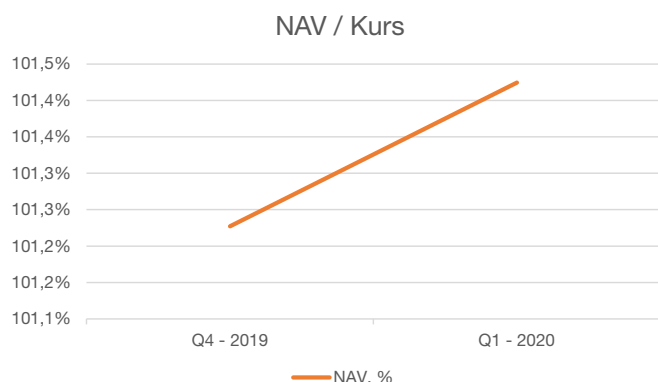
Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 4,00 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet 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 1,17 procent motsvarande 4,1 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 101,4 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 Sundsvall, Västerås och Åkersberga.

### Fastigheter

Den 31 mars omfattade fastighetsbeståndet i koncernen tre fastigheter. Två av fastigheterna består enbart av kommersiella lokaler och den tredje är en bostadsfastighet med en mindre lokal i.

Den totala uthyrningsbara arean är knappt 18 000 kvm, varav två tredjedelar är kommersiella lokaler och en tredjedel är bostäder. Portföljens genomsnittliga hyresduration, beräknad på de kommersiella lokalerna, uppgår till 8,1 år.

Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 26,5 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Det finns inga vakanser bland varken kommersiella lokaler eller bostäder.

## Hyresgäster

Koncernens hyresgäster består av privatpersoner, kommuner samt ett privat vårdföretag.

100% 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 68% från kommersiella hyresgäster och 32% från privata hyresrättsinnehavare.

45 procent av den totala arean och 38 procent av hyresintäkterna är hänförliga till portföljens största hyresgäst, Sundsvalls kommun. Hyresgästen har avtal fram till slutet av år 2034.

## Resultaträkning för koncernen

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

\* Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

## Koncernens balansräkning i sammandrag

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

## 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
Aktieägartillskott	-	2,5	-	2,5
Totalresultat november 2019-mars 2020	-	-	6,9	6,9
<b>Eget kapital 2020-03-31</b>	<b>&lt;0,1</b>	<b>2,5</b>	<b>6,9</b>	<b>9,4</b>



## Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	2019/2020	2020	2019
	5 mån 11 nov-31 mar	3 mån 1 jan-31 mar	2 mån 11 nov-31 dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto	4,8	4,2	0,6
Central administration	-1,7	-1,7	-
Betalt/erhållet finansnetto	4,2	0,5	3,7
Betald/erhållen skatt	-0,4	-0,6	0,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>6,9</b>	<b>2,4</b>	<b>4,5</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-20,0	1,8	-21,8
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	19,4	-4,4	23,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>6,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av fastigheter	-	-	-
Investeringar i fastigheter	-475,4	-	-475,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-475,4</b>	<b>-</b>	<b>-475,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Aktiekapital vid bolagsbildning	0,1	-	0,1
Upptagande av lån	382,6	-	382,6
Amorteringar av lån	-0,5	-0,5	-
Förändring av övriga långfristiga fordringar	109,0	-	109,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>491,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>491,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>22,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>22,8</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>-</b>	<b>22,8</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>22,1</b>	<b>22,1</b>	<b>22,8</b>

## 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-31 mar	1 jan-31 mar	11 nov-31 dec
Nettoomsättning	0,7	0,4	0,3
Övriga externa kostnader	-1,6	-1,3	-0,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-
Finansiella intäkter	3,5	3,1	0,4
Finansiella kostnader	-4,1	-3,6	-0,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,1</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,1</b>
Skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,1</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,1</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020	2019
	31-mar	31-dec
Tillgångar		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	34,1	34,1
Fordringar hos koncernföretag	310,7	310,7
Uppskjutna skattefordringar	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>344,8</b>	<b>344,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	14,2	4,6
Kortfristiga fordringar	1,2	4,6
Kassa och bank	2,9	4,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18,3</b>	<b>13,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>363,1</b>	<b>358,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital inklusive periodens resultat	1,0	-0,1
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristigt kapitalandelslån	357,6	357,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>357,6</b>	<b>357,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder hos koncernföretag	-	-
Kortfristiga skulder	4,5	0,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4,5</b>	<b>0,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>363,1</b>	<b>358,4</b>

## Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019/2020	2020	2019
	11 nov-31 mar	1 jan-31 mar	11 nov-31 dec
Antal fastigheter	3	3	3
Uthyrningsbar area, kvm	17 949	17 949	17 949
Hysesvärde, MSEK	26,5	26,5	26,5
Förvaltningsfastigheter, MSEK	474,0	474,0	471,0
Driftnetto, MSEK	4,8	4,2	0,6
Direktavkastning, %	4,0	3,5	3,5
Överskottsgrad, %	64	63	72
Hysesduration, år	8,1	8,1	8,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100
Uthyrningsgrad area, %	100	100	100
Finansiella nyckeltal			
Medelränta kreditinstitut, %	2,13	2,13	1,90
Kapitalbindning, år	0,4	0,4	0,7
Räntetäckningsgrad, gånger	0,9	0,8	1,0
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,9	3,1	1,2
Belåningsgrad, %	47,6	47,6	48,0
Soliditet, %	1,5	1,5	4,5
Justerad soliditet, %	58,5	58,5	60,3
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	357,6	357,6	357,6
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde*, %	101,4	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 november 2019-mars 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 orsakerhetsfaktorer 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 0,7 MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 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 0,7 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 HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har, efter periodens utgång, tillträtt fastigheten Fören 3 i Karlstad. Fastigheten uthyrbars yta uppgår till cirka 4 300 kvm och är fullt uthyrd till Ambea.

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

Stockholm den 28 maj 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 juli 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	28 augusti 2020
Ränteutbetalning	10 oktober 2020
Delårsrapport januari-september 2020	26 november 2020

---



Information och finansiella rapporter finns tillgängliga på [www.eatea.se](http://www.eatea.se)

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