

## FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning för koncernen	2
Balansräkning för koncernen	3
Förändring av eget kapital koncernen	4
Resultaträkning för moderbolaget	5
Balansräkning för moderbolaget	6
Förändring av eget kapital moderbolaget	7
Kassflödesanalys	8
Nyckeltal	9
Redovisningsprinciper och noter	
1. Redovisningsprinciper	10
2. Segmentrapportering	13
3. Hyresintäkter	13
4. Operationell leasing	14
5. Fastighetskostnader	14
6. Arvode och ersättning till revisorer	14
7. Anställda och personalkostnader	14
8. Finansiella intäkter	14
9. Finansiella kostnader	14
10. Värdeförändringar	14
11. Skatt	15
12. Förvaltningsfastigheter	16
13. Andelar i koncernföretag	17
14. Eget kapital	18
15. Skulder till kredinstitut och kapitalandelslån	18
16. Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	19
17. Hyresfordringar	19
18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19
19. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	19
20. Fordringar hos koncernföretag	19
21. Upplysningar om närstående-transaktioner	20
22. Korfristiga fordringar	20
23. Kassa och bank	20
24. Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	20
25. Övriga finansiella skulder	20
26. Händelser efter balansdagen	20
27. Finansiella instrument	22

## RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2019 11 nov - 31 dec
Hysesintäkter	2, 3, 4	0,9
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>5</b>	
Driftkostnader		-0,3
Underhållskostnader		-
Fastighetsskatt		-
<b>Driftnetto</b>		<b>0,6</b>
Central administration	6, 7	-
Finansiella intäkter	8	0,1
Finansiella kostnader	9	-0,6
<b>Summa</b>		<b>-0,5</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>0,1</b>
<b>Värdeförändringar</b>	<b>10</b>	
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		12,7
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument		-9,1
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3,7</b>
Aktuell skatt	11	0,2
Uppskjuten skatt	11	-2,5
<b>Årets resultat</b>		<b>1,4</b>
Övrigt totalresultat		-
<b>Årets totalresultat*</b>		<b>1,4</b>

\* Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till moderbolaget aktieägare.

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2019 31 december
<b>TILLGÅNGAR</b>	27	
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	12	459,0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>459,0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Långfristiga fordringar		109,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>109,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>	22	
Hysesfordringar	17	3,8
Övriga fordringar		10,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7,3
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21,8</b>
<b>Kassa och bank</b>	23	<b>22,8</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>612,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	27	
<b>Eget kapital</b>	14	
Aktiekapital		0,1
Övrigt tillskjutet kapital		-
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1,4
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	25	
Uppskjuten skatteskuld	17	2,4
Skulder till kreditinstitut	15	223,8
Kapitalandelslån	15	366,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>592,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	25	
Skulder till kreditinstitut	15	2,2
Leverantörsskulder		1,9
Skatteskulder		0,5
Övriga kortfristiga skulder		3,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	10,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18,3</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>612,6</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

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
Totalresultat november – december 2019	-	-	1,4	1,4
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>&gt;0,1</b>	<b>-</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2019 11 nov-31 dec
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning		0,3
<b>Rörelsens kostnader</b>	4	
Övriga externa kostnader	6, 7	-0,3
<b>Rörelseresultat</b>		-
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag		-
Finansiella intäkter	8	0,4
Finansiella kostnader	9	-0,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-0,1
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
<b>Resultat före skatt</b>		-0,1
Skatt på årets resultat	11	-
<b>Årets resultat</b>		-0,1

## RAPPORT ÖVER ÅRETS TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

	2019
Årets resultat	-0,1
Övrigt totalresultat	-
<b>Årets totalresultat</b>	-0,1

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	2019 31 december
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>27</b>	
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	13	34,1
Fordringar hos koncernföretag	20	310,7
Uppskjutna skattefordringar		-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>344,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>	22	
Fordringar hos koncernföretag		4,6
Övriga fordringar		4,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9,2</b>
<b>Kassa och bank</b>	23	<b>4,4</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>358,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>27</b>	
<b>Eget kapital</b>	14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		0,1
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>0,1</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst		-
Årets resultat		-0,1
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-0,1</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-0,1</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	25	
Kapitalandelslån	15	357,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>357,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	25	
Leverantörsskulder		0,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	0,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>0,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>358,4</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i MSEK (not 14)	Aktiekapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2019-11-11</b>	-	-	-
Aktiekapital vid nybildning	>0,1	-	>0,1
Totalresultat november-december 2019	-	-0,1	-0,1
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>&gt;0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	Not	Koncern	Moderbolaget
		2019	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto/nettoomsättning (moderbolaget)		0,6	0,3
-Central administration		-	-0,3
Betalt finansnetto		-	-
Betald/erhållen skatt	11	0,2	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>0,8</b>	<b>-</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-21,8	-8,8
Ökning + /minskning - av rörelseskulder		-1,6	0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-22,6</b>	<b>-8,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljningar av fastigheter		-	-
Investeringar i dotterbolag		-	-34,1
Investeringar i fastigheter	12	-446,3	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-446,3</b>	<b>-34,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Aktiekapital vid bolagsbildning		0,1	>0,1
Upptagande av lån		382,6	357,6
Amortering av lån		-	-
Förändring av övriga långfristiga fordringar		109,0	-310,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>491,7</b>	<b>47,0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>22,8</b>	<b>4,4</b>
Kassa och bank vid årets ingång		-	-
<b>Kassa och bank vid årets utgång</b>	23	<b>22,8</b>	<b>4,4</b>

## AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN KONCERNEN

	2019-11-11	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2019-12-31
			Försäljning dotterbolag	Förändringar verkligt värde	Om-klassificeringar	
Långfristiga räntebärande skulder	-	581,4	-	-	-	581,4
Kortfristiga räntebärande skulder	-	2,2	-	-	-	2,2
<b>Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	-	<b>583,6</b>	-	-	-	<b>583,6</b>



## NYCKELTAL

För nyckeltalsdefinitioner se sid 24.

	2019
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	
Antal fastigheter	3
Uthyrningsbar area, kvm	17 949
Hyresvärde, MSEK	26,5
Verkligt värde fastigheter, MSEK	459,0
Driftnetto, MSEK	0,6
Direktavkastning, %	3,5
Överskottsgrad, %	72
Hyresduration, år	8,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100
Uthyrningsgrad area, %	100
<b>Finansiella nyckeltal</b>	
Medelränta kreditinstitut, %	1,90
Kapitalbindning, år	0,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,0
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,2
Beläningsgrad, %	49,2
Soliditet, %	0,2
Justerad soliditet, %	60,1
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	357,6
Ränta kapitalandelslån, %	4,0
NAV-värde, %	102,2

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

(Alla belopp i miljoner kronor, MSEK, om inget annat anges)

### 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.

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

Bolaget registrerades 11 november 2019 och verksamheten startade i samband med upptagande av kapitalandelslån den 18 december 2019. Bolagets rapport omfattar perioden 11 november-31 december 2019. **Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2019 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2020 för fastställande.**

Primedi AB, organisationsnummer 556662-6619, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

#### Grunder för redovisningen

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

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

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

#### Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2019

IFRS 16 Leasingavtal har ersätt IAS 17 och började gälla från 1 januari 2019. Bolaget har tillämpat den förenklade metoden vilket innebär att jämförelsetal inte räknats om. För leasegivare innebär övergången i princip oförändrad redovisning. Standarden, som främst berör leasetagare, innebär att leasingavtal längre än 12 månader skall redovisas över balansräkningen som tillgångar.

#### Nya och ändrade standarder samt tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Nya eller ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2020 och senare bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Estea resultat eller finansiella ställning.

#### Kritiska bedömningar och antaganden

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

#### Förvaltningsfastigheter

Fastigheter redovisas till verkligt värde. Bedömningar och antaganden i samband med värderingen kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömningar och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav. För den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärderingar ett osäkerhetsintervall vilket vid periodens slut uppgick till +/- 4,4 procent. Gjorda antaganden, osäkerhetsfaktorer och bedömningar framgår av not 12.

#### Förvärv

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

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

#### Klassificering

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

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Omsorgsfastigheter AB och de företag i vilka

moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda och varken intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 13 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhavanden har eliminerats i koncernredovisningen.

## RESULTATRÄKNINGEN

### Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom uppvärmning, vattenförbrukning och fastighetsskatt vilka bedöms vara underordnade hyresavtalen och redovisas som hyresintäkter. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

### Finansiella intäkter

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

### Fastighetskostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig. Fastighetsrelaterade kostnader består av driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. En betydande andel av driftkostnader och kostnader för fastighetsskatt vidaredebiteras till hyresgästerna som hyrestillägg.

### Central administration

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat koncerngemensamma funktioner och ägande av dotterföretag samt kostnader hänförliga till det i moderbolaget upptagna kapitalandelslånet. Koncerngemensamma funktioner avser kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision. Koncernen har ingen anställd personal och saknar därmed lönekostnader, både fasta och rörliga. Koncernen saknar avtal om resultatbaserade ersättningar till bolagets funktioner såsom VD, koncernledning och administrativ personal.

### Finansiella kostnader

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

### Värdeförändringar

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

### Skatter

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

Koncernen har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv.

### Leasingavtal

Leasingavtal där risker och förmåner, förknippade med ägandet, i all väsentlighet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

I Estea finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning. Samtliga av dessa leasingavtal betraktas som operationella och kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

## BALANSRÄKNINGEN

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilka motsvarar det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

### Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas hyresfordringar, vissa övriga fordringar, och upplupna intäkter samt kassa och bank som finansiella tillgångar och skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, leverantörsskulder, vissa övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

#### **Kortfristiga fordringar**

I koncernen återfinns framförallt kundfordringar, fordringar hos moder- och koncernbolag samt övriga fordringar. Kortfristiga fordringar bedöms individuellt och värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

#### **Kassa och bank**

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

#### **Övriga finansiella skulder**

Övriga finansiella skulder avser skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 1 vilket innebär noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas till nominellt anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på koncernens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag. Vid förvärv som är att betrakta som tillgångsförvärv (Asset Deal)

redovisas uppskjuten skatt till det värde den har åsatts vid förvärvet. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter som uppstår efter förvärvstidpunkten beaktas inte att fastigheter ofta kan avvyras på ett skatteeffektivt sätt.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera i framtiden osäkra händelser. En eventualförpliktelse kan även utgöras av en befintlig förpliktelse som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas alternativt att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

#### **Kassaflödesanalys**

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

## SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

### Allmänt

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

### Uppställningsform

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

### Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde.

### Kapitalandelslån

Kapitalandelslån har i moderbolaget redovisats till anskaffningsvärde.

### Redovisning av koncernbidrag samt utdelning från dotterföretag

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

## NOT 2 SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet som genererar intäkter och kostnader och för vilket det finns fristående finansiell information som presenteras och analyseras av bolagets styrelse. Normalt sätt avser rörelsesegment en region eller verksamhetsgren. Koncernen redovisar verksamheten som ett rörelsesegment då fastigheterna är få och endast omfattar förvaltning av egenägda kommersiella fastigheter.

## NOT 3 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter, vilka uppgick till 0,9 MSEK, har genererats från 18 december-31 december 2019 då koncernen tillträdde fastigheterna.

	2019 11 nov-31 dec
<b>Hyresintäkter, MSEK</b>	
Hyresintäkter	0,9
Hyrestillägg	-
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>0,9</b>

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgick på bokslutsdagen till 26,5 MSEK. I årshyran ingår hyrestillägg i enlighet med avtal. I merparten av koncernens hyreskontrakt är avtalade hyresnivåer inflationsskyddade genom indexklausul. Kontraktsförfallostruktur framgår av tabellen nedan med årssummor av kontrakterade hyresintäkter.

Kontraktsförfall, år	Antal avtal	Kontrakterad årshyra, msek	Årshyra andel, %
2019, 1)	-	-	-
2020	-	-	-
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	2	0,8	3,1
2024>	3	17,1	64,8
<b>Summa kommersiella lokaler</b>	<b>5</b>	<b>18,0</b>	<b>68,1</b>
Bostäder	92	8,2	30,8
P-platser och garage	33	0,2	1,1
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>26,5</b>	<b>100,0</b>

1) Avser kontrakt som förföll 2019-12-31.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 100 procent.

### Riskspridning i antal hyresgäster och uthyrbar area

Av koncernens totala uthyrbara area om cirka 17 949 kvm svarar bolagets kommersiella hyresgäster för 67 procent av total uthyrningsbar area och 68 procent av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa stora hyresgästavtal uppgick vid årets slut till 12,2 år. Koncernens uthyrningsbara areor framgår av tabellen nedan. I de fall ett hyresavtal avser mer än en (1) lokal under samma kontrakt räknas den i tabellen nedan endast som en (1) lokal. Garage räknas i tabellen som en (1) lokal oavsett antalet parkeringsplatser.

Fördelning uthyrningsbar area	Antal lokaler	Antal kvadratmeter, kvm	Andel av uthyrningsbar area, %
Värdlokaler	1	500	3
Äldreboende	3	11 526	64
Bostäder	92	5 922	33
Lager/övrigt	1	1	-
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>17 949</b>	<b>100</b>

Hyresgäst	Antal kvadratmeter	Andel av uthyrningsbar area, %	Andel av totalhyra %
Sundsvalls kommun	8 026	44,7	37,4
Attendo Sverige AB	3 500	19,5	27,3
Österåkers kommun	500	2,8	3,0
<b>Summa</b>	<b>12 026</b>	<b>67,0</b>	<b>67,7</b>

### Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolagets intäkter består av förvaltningsintäkter debiterade till dotterföretag och omfattar tillhandahållande av tjänster för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning. Moderbolagets förvaltningsintäkter elimineras i koncernens intäktsredovisning.

## NOT 4 OPERATIONELL LEASING

### Leasegivare

Samtliga leasingavtal klassas som operationella leasingavtal och redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter baserade på befintliga hyresavtal vid periodens slut.

Avtalade hyresintäkter, MSEK	2019
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	20,1
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	70,1
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	113,8
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>204,0</b>

## NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 0,3 MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och underhåll som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

### Drift- och underhållskostnader

I driftkostnaderna ingår kostnader för bland annat fastighetsskötsel, elektricitet, uppvärmning, vatten och försäkring. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och funktion av tekniska installationer. I de fall avtal finns om vidaredebitering av drift- och underhållskostnader utgår dessa som tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 0,3 MSEK.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten betalas årsvis i enlighet med fastställda taxeringsvärden. I normalfallet debiteras bolaget en preliminär F-skatt som bland annat skall motsvara den fastighetsskatt som fastställts för fastigheten. Två av koncernens tre fastigheter är klassificerade som specialenheter och är därmed undantagna fastighetsskatt. Fastighetsskatt debiteras på ett hyresavtal som ett tillägg till hyran. Av den totala fastighetsskatten om >0,1 MSEK för år 2019 vidaredebiterades 30 procent till hyresgästerna.

## NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernens totala ersättningar till revisorer uppgick till >0,1 MSEK och avsåg i sin helhet ersättning till Ernst & Young AB. Ingen ersättning utöver revision har utbetalts.

## NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Under år 2019 har moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB's styrelse bestått av 3 styrelseledamöter. Moderbolaget och dess dotterföretag

har med Estea AB ingått avtal om tillhandahållande av ledande befattningshavare och övriga anställda. Kostnader i form lön, pensioner eller annan ersättning har ej förekommit utan är en del i det förvaltningsarvode moderbolaget betalar till Estea AB. Förvaltningsarvodet har under verksamhetsåret uppgått till 0,3 MSEK. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

## NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen 2019	Moderbolaget 2019
Ränteintäkter dotterföretag	-	0,4
Övriga ränteintäkter	0,1	-
<b>Summa</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>

## NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen 2019	Moderbolaget 2019
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-0,1	-
Räntekostnader avseende kapitalandelslån	-0,5	-0,5
<b>Summa</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,5</b>

## NOT 10 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

### Fastigheter

På bokslutsdagen äger koncernen totalt tre fastigheter. Fastigheterna värderades vid årets utgång till 459,0 MSEK. De realiserade värdeförändringarna i koncernens fastighetsbestånd uppgick till 12,7 MSEK.

### Finansiella instrument

Med finansiella instrument avses varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Kapitalandelslånet har tagits upp genom emissioner av kapitalandelsbevis och redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade koncernens resultat med -9,1 MSEK MSEK.

Inga övriga finansiella instrument har påverkat koncernen eller moderbolagets resultat genom värdeförändringar.

	Koncern 2019
<b>Värdeförändringar, MSEK</b>	<b>2019</b>
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	12,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-
Realiserade värdeförändringar i kapitalandelslån	-9,1
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>3,6</b>



## NOT 11 SKATT

Inkomstskatten för Estea Omsorgsfastigheter AB och dess dotterföretag är 21,4 procent. I resultaträkningen redovisas skatten som aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknat utifrån årets skattepliktiga resultat vilket i normalfallet är lägre än det redovisade resultatet främst beroende av möjligheten att utnyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter och skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter.

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

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

Redovisad skatt, MSEK	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Aktuell skattekostnad	0,2	-
Uppskjuten skatteintäkt/skattekostnad	-2,5	-
<b>Redovisad skattekostnad / skatteintäkt</b>	<b>-2,3</b>	<b>-</b>

Avstämning av redovisad skatt, MSEK	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Resultat före skatt	3,6	-
<b>Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%</b>	<b>-0,7</b>	<b>-</b>
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Skatteeffekt avseende ej avdragsgilla kostnader	-	-
Skatteeffekt avseende ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt avseende ej skattepliktiga utdelningar	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-1,9	-
Skatt vid fastighetsförvärf/försäljning	0,7	-
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-
<b>Årets skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>-2,3</b>	<b>-</b>
<i>Effektiv skatt</i>	63%	-%

## NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde, MSEK	2019	Antal
<b>Fastigheter 1 januari</b>	-	-
+ Förvärv av fastigheter	446,3	3
+ Ny- till- och ombyggnation	-	-
- Försäljning av fastigheter	-	-
+/- Värdeförändringar	12,7	-
<b>Fastighetsvärde 31 december</b>	<b>459,0</b>	<b>3</b>
<b>Taxeringsvärden*, MSEK</b>		
	<b>2019</b>	
Byggnader	58,8	
Mark	13,8	

\*Fastigheterna Öland 2 och Skörden 3 klassificeras som specialenheter och är undantagna från skatt.

### Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) och därigenom uppnå en attraktiv avkastning för koncernens aktieägare och innehavare av kapitalandelsbevis. Koncernens fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter och har värderats till verkligt värde. Koncernens fastigheter är värderade enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Samtliga fastigheter är per 31 december 2019 värderade internt.

### Årets investeringar

Koncernen har under år 2019 förvärvat fastigheter för totalt 458,3 MSEK.

### Värderingsmodell

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

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

fastighetstransaktioner i Sverige sker dessutom genom bolagsförvärv vilket ytterligare försvårar bedömningen.

Direktavkastningskrav i värderingarna har i genomsnitt uppgått till 4,1 procent. Bedömd inflation är vid kalkylperiodens början 1,9.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut uppgick till 459,0 MSEK. Värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under året uppgått till 12,7 MSEK.

Moderbolaget ägde vid årets utgång endast fastigheter genom dotterbolag.

### Antaganden

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan fastigheterna anges de som ett intervall.

Antaganden i värderingarna vid årets slut	2019
Avkastningskrav, %	4,1
Kapitaliseringsfaktor vid restvärdesberäkning, %	3,75-4,25
Inflation, %	2,0
Antaget driftnetto år 1, msek	19,2
Långsiktig vakans, %	0,0-3,0

### Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar baseras på information, verdertagna beräkningsprinciper och antaganden tillgängliga på bokslutsdagen. Känslighetsanalysen i tabell nedan visar hur förändringar i använda antaganden om kassaflöde och avkastningskrav påverkar värderingaren även om ett antagande sällan sker isolerat från andra antaganden.

Känslighetsanalys +/-	Värdepåverkan i MSEK	
	2019	2019
Hyresvärde, +/- 1%	+/- 19,6	+/- 4,7
Ekonomisk uthyringsgrad, +/- 1%	+/- 19,6	+/- 4,7
Avkastningskrav, +/- 1%	-292,9 / +503,4	-84,6 / +166,7
Inflation, 1,0%-enhet	+/- 1,2	+/- 0,3

Känslighetsanalys värdeförändring					
Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, MSEK	-91,8	-45,9	-	45,9	91,8
Belåningsgrad	61,6	54,7	49,2	44,8	41,0



## NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

årsredovisning. Vid utgången av räkenskapsåret äger moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB som i sin tur äger samtliga aktier i Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB. Totalt består koncernen av sju helägda bolag som vid periodens utgång ägde tre fastigheter.

Andelar i koncernföretag, MSEK		2019
Ingående balans		-
-Förvärv		34,1
<b>Utgående balans</b>		<b>34,1</b>

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde, MSEK
			19-12-31	19-12-31	19-12-31
Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB	559133-3827	Stockholm	1 780 000	100%	34,1
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>					<b>34,1</b>
Indirekt ägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar		Kapitalandel
Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB	559133-3819	Stockholm	50 000		100%
Estea Skörden 3 AB	559132-9684	Stockholm	50 000		100%
Estea Skörden 3 Holding AB	559230-5683	Stockholm	500		100%
Estea Tuna 3:182 Holding AB	559148-6724	Stockholm	1 000		100%
Estea Öland 2 Holding AB	559148-6757	Stockholm	500		100%

## NOT 14 EGET KAPITAL

### Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2019 fördelat på 50 000 aktier. Samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr 556321-1415. Aktierna har ett kvotvärde om 1 kronor. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till >0,1 MSEK.

### Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)

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

Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till -0,1 MSEK vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

### Balanserade vinstmedel i koncernen

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen samt villkorade aktieägartillskottet som Estea AB lämnat sedan verksamheten startade. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 1,4 MSEK, uppgick vid årets slut till 1,4 MSEK.

### Utdelning

Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2020 att ingen utdelning skall ske.

### Eget kapital

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 4 (koncernen) och 7 (moderbolaget).

## NOT 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KAPITALANDELSLÅN

### Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 226,0 MSEK. 223,8 MSEK klassificeras som långfristiga då förfallotiden infaller efter 12 månader och 2,2 MSEK klassificeras som kortfristiga då de förfaller inom 12 månader. Normalt förlängs krediterna av kreditgivande bank men ofta på nya marknadsmässiga villkor gällandes vid tidpunkten för förlängning avseende både räntemarginaler och amorteringskrav. Lånens medelränta uppgick på bokslutsdagen till 1,90 procent.

### Skuld för kapitalandelslånet

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 med en fast ränta om 4,00 procent baserat på nominellt inbetalt belopp, vilket vid årets slut uppgick till 357,6 MSEK. Beloppet för återbetalning av kapitalandelslånet är

kopplat till bolagets sammanlagda ackumulerade resultat fram till återbetalningsdagen och kan således både överstiga och understiga ursprungligen inbetalt belopp.

Kapitalandelslån, MSEK	2019
<b>Kapitalandelslån 1 januari</b>	-
+ Emissioner	357,6
+/- Orealiserad värdeförändring	9,1
<b>Skuld i koncernbalansräkningen 31 december</b>	<b>366,7</b>

I ränteförfallostrukturen nedan redovisas när kapitalet förfaller till återbetalning. Inga amorteringar beräknas för kapitalandelslånet som förfaller i sin helhet år 2022. Kapitalandelslånet redovisas i tabellen som återbetalning till nominellt belopp utan hänsyn tagen till marknadskurs på balansdagen vilket innebär att koncernens lånesumma för förfall överstiger de i balansräkningen redovisade skuldbeloppen.

Låneförfallostruktur	Koncernen	Moderbolag
	2019	2019
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	2,2	-
Förfallotidpunkt mellan 1 år och 5 år från balansdagen*	581,4	357,6
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>583,6</b>	<b>357,6</b>

\*Kapitalandelslånet redovisas som återbetalning till nominellt belopp

Framtida likviditetsflöden hänförligt till räntebärande krediter framgår i tabell nedan. Vid beräkningen har krediter antagits löpa med den ränta som föreligger på bokslutsdagen och med förfall enligt avtal. Bolagets bedömning är dock att krediterna förlängs men att det kan ske på marknadsmässiga villkor som skiljer sig från de som bolaget har på bokslutsdagen. Kapitalandelslånet redovisas till nominellt belopp 357,6 MSEK.

År	Framtida likviditetsflöden			
	Krediter IB	Förfall	Krediter UB	Ränta, MSEK
2019	583,6	-1,0	582,6	0,8
2020	582,6	-2,3	580,3	18,5
2021	580,3	-26,8	553,5	18,2
2022	553,5	-195,9	357,6	16,2
2023	357,6	-	357,6	14,5
<b>Summa</b>		<b>-226,0</b>		<b>68,2</b>

I tabellen nedan redovisas koncernens lång- och kortfristiga räntebärande skulder fördelat mellan skulder till kreditinstitut och kapitalandelslån. Skulderna har upptagits till redovisat värde vilket innebär att kapitalandelslånet i koncernen redovisas till verkligt värde på balansdagen och till nominellt värde i moderbolaget.

	Koncernen	Moderbolag
	2019	2019
<b>Totala låneskulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	226,0	-
Kapitalandelslån	357,6	357,6
<b>Summa skulder till kredit- institut och kapitalandelslån</b>	<b>583,6</b>	<b>357,6</b>
<b>varav kortfristigt</b>		
Skulder till kreditinstitut	2,2	-
Kapitalandelslån	-	-
<b>Summa skulder till kredit- institut och kapitalandelslån</b>	<b>2,2</b>	<b>-</b>

## NOT 16 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ SKATTEFORDRAN

	Koncernen	Moderbolag
	2019	2019
<b>Uppskjuten skatteskuld(-) / skattefordran (+)</b>		
<i>Skatt hänförlig till temporära skillnader</i>		
Hänförligt till underskottsavdrag	-	-
Hänförligt till byggnad	2,4	-
Hänförligt till övriga temporära skillnader	-	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>2,4</b>	<b>-</b>

### Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, uppgick per 31 december 2019 till 1,2 MSEK. Moderbolagets underskottsavdrag uppgick per 31 december 2019 till 0,1 MSEK. Ingen skattefordran har reserverats på underskottsavdragen.

## NOT 17 HYRESFORDRINGAR

Hyresfordringar är i sin helhet hänförligt till de fastighetsägande bolagen i koncernen. Samtliga kundfordringar avser förskottsaviserade hyror för 2020.

	Koncernen	Moderbolag
	2019	2019
<b>Hyresfordringar</b>		
Kundfordringar	3,8	-
Osäkra kundfordringar	-	-
<b>Summa</b>	<b>3,8</b>	<b>-</b>
	Koncernen	Moderbolag
	2019	2019
<b>Åldersfördelning</b>		
Ej förfallna kundfordringar	3,8	-
>60 dagar	-	-
<b>Summa</b>	<b>3,8</b>	<b>-</b>

## NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen	Moderbolag
	2019	2019
Upplupna räntor	0,9	0,5
Förskottsbetalda hyror	6,6	-
Övriga interimsskulder	2,9	0,1
<b>Summa</b>	<b>10,4</b>	<b>0,6</b>

## NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernens fastighetsinteckningar avser i sin helhet inteckningar som säkerhet för upptagna skulder hos kreditinstitut i de fastighetsägande dotterbolagen.

	Koncernen	Moderbolag
	2019	2019
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	981,5	-
<b>Summa</b>	<b>981,5</b>	<b>-</b>

Moderbolaget har inga borgensåtaganden.

	Moderbolag
	2019
<b>Eventualförpliktelser</b>	
Borgen för dotterbolag	Inga
<b>Summa</b>	<b>Inga</b>

## NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag
	2019
<b>Reversfordringar</b>	
<b>Ingående balans</b>	<b>-</b>
+ Nyutlåning	310,7
- Reglerade fordringar	-
<b>Utgående balans</b>	<b>310,7</b>

## NOT 21 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

### Koncern

Estea Omsorgsfastigheter AB har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Omsorgsfastigheter AB uppgick till 0,3 MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterföretag. För koncerninterna lån debiteras ränta.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden debiterat Estea Omsorgsfastigheter AB förvaltningsarvode uppgående till 0,3 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 22 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar. Fordringarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Låne- och kundfordringar med kort löptid värderas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering men med avdrag för osäkra fordringar. Verkligt värde på kortfristiga fordringar överensstämmer i stort med bokförda värden.

## NOT 23 KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av placeringar med en löptid på maximalt tre månader och som med obetydlig risk för värdeförändringar kan omvandlas till kontanta medel. På bokslutsdagen avser kassa och bank till 100 procent likvida tillgångar på bolagets bankkonton.

## NOT 24 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDEANALYSEN

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

Med likvida medel avses kassa och bank.

## NOT 25 ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Övriga finansiella skulder avser låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder värderas i enlighet med beskrivning i not 15. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder med kort löptid värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde på övriga finansiella skulder överensstämmer i stort med bokförda värden.

## NOT 26 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Covid-19. Estea har tidigt vidtagit en rad åtgärder för att säkerställa att företagets egen verksamhet ska kunna fortlöpa under den pågående spridningen av Covid-19 och de effekter av åtgärder som tagits av myndigheter och andra aktörer. Handlingsplaner har upprättats för våra medarbetare, leverantörer och samarbetspartners. Dessa omfattar förhöjd hänsyn och riskmedvetenhet, omvärldsbevakning och riskkontroll samt åtgärder för ökad extern och intern kommunikation. Intern personal har utlokaliseras och har upprättat arbetsstationer i hemmet, varifrån verksamheten har kunnat fortlöpa utan övrig relevant förändring.

Stresstester har genomförts utifrån riskbedömningar för varje fastighet, hyresavtal, kreditgivare och underleverantör. Vi har prioriterat och styrt vårt arbete för att stödja de processer som vi bedömt som viktigast eller mest brådskande.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har en stor andel tillgångar inom samhällsfastigheter, såsom Omsorgsboenden. Det innebär att en stor andel av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som helt eller delvis är skattefinansierade, vilket borgar för ett långsiktigt och stabilt kassaflöde. Bolagets drift- och administrationskostnader bedöms inte påverkas. En större del av bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörliga räntor men bedöms inte utgöra en stor risk. Utifrån ovan nämnda premisser bedöms bolagets operativa kassaflöde inte påverkas i någon större utsträckning på kort sikt.

Bolaget har efter den 31 december 2019 genomfört en riktad nyemission, genom vilken ytterligare 6 272 Fondandelar under Kapitalandelslånet tecknats. De nya Fondandelarna emitteras i samband med emissionen av de andelar som tillkommer vid det erbjudande som riktas till allmänheten vid noteringstillfället. Prospekt för upptagande av Fondandelarna till handel vid Nasdaq har inlämnats till Finansinspektionen.

I april 2020 tillträdde bolaget sin fjärde fastighet, Fören 3, belägen på Orrholmen i centrala Karlstad. Fastigheten är fullt uthyrd på 15-årigt avtal till Nytida Vardaga AB, ett bolag inom Ambea-koncernen. Fastigheten är nyuppförd med ändamålsenliga lokaler och med omsorgsboende i åtanke redan vid arkitektarbetet vilket borgar för en yteffektiv och modern förvaltningsfastighet. Uthyrningsbar yta uppgår till 4106 kvm och antalet lägenheter är 60.

Bolaget har den 28 augusti 2020 genom bolag ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende ett indirekt förvärv av en

fastighet belägen vid Slagsta strand i Botkyrka kommun. Fastigheten är föremål för fastighetsbildning och preliminär tillträdesdag är den 30 juni 2023. Fastigheten kommer i samband med tillträdet att vara uthyrd till en välrenommerad hyresgäst, som kommer att bedriva ett vårdboende på fastigheten. Därtill kommer fastigheten att inrymma ca 114 bostadslägenheter som kommer att upplåtas med hyresrätt. Förvärvet innehåller särskilda villkor för förvärvet som måste vara uppfyllda senast den

30 oktober 2020. Därutöver ska säljaren, för att tillträde ska kunna ske, ha uppfyllt sedvanliga tillträdesvillkor.

## NOT 27 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Finansiella instrument, MSEK	Låne- och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
	2019	2019	2019
<b>Tillgångar</b>			
Hysesfordringar	3,8	-	-
Övriga fordringar	10,7	-	-
Upplupna intäkter	0,3	-	-
Kassa och bank	22,8	-	-
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-	-	226,0
Kapitalandelslån	-	366,7	-
Leverantörsskulder	-	-	1,9
Övriga kortfristiga skulder	-	-	3,3
Upplupna kostnader	-	-	14,9
<b>Summa</b>	<b>37,6</b>	<b>366,7</b>	<b>246,1</b>

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

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

förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2020-04-16

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB

*Jockum Beck-Friis*  
*Styrelseordförande*

*Johan Eriksson*  
*VD*

*David Ekberg*  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 16 april 2020.

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

## Ordlista och definitioner

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

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

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

### Fastighetsrelaterade begrepp

---

#### Direktavkastning

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

#### Driftnetto

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

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade 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

---

#### Akkumulerad ränta kapitalandelslån

Akkumulerad 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.

#### **Marknadskurs**

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

#### **Medelränta kreditinstitut**

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

#### **NAV**

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

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

#### **Ränta kapitalandelslån**

Årsränta på kapitalandelslånet. Måttet uppger 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 balansslutningen. Måttet används för att visa koncernens finansiella stabilitet.

---

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har valt att inte redovisa aktierelaterade nyckeltal då bolagets aktier ej är noterade och samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr: 556321-1415.

## FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i MSEK		2019
<b>Soliditet</b>	Eget kapital	1,4
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	624,6
	<b>Soliditet</b>	<b>0,2%</b>
<b>Justerad soliditet</b>	Eget kapital	1,4
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	366,7
Balansomslutning	Balansomslutning	624,6
	<b>Justerad soliditet</b>	<b>58,9%</b>
<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat	0,1
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>0,5</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	0,6
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	0,5
	<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	<b>1,2</b>
<b>NAV-värde</b>	Eget kapital	1,4
(Investerarandel + Emmitterat Kapitalandelslån) / Emmitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>9,1</u>
	<b>Summa eget kapital att fördelas till investerarna (s1)</b>	<b>10,5</b>
	Investerarandel 75% av s1	7,8
	<b>NAV-värde</b>	<b>102,2%</b>

**[www.estea.se](http://www.estea.se)**

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