



Bokslutskommuniké

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
1 januari – 31 december 2024

Estea

JANUARI - DECEMBER 2024

- Rörelseresultatet var -12,6 (-16,9) MSEK. Förändringen beror huvudsakligen på att bolaget under året har gått från att äga fastighetsbolag till att äga fondandelar vilket minskar de förvaltningsrelaterade kostnaderna.
 - Resultat efter finansiella poster minskade till -588,7 (-26,5) MSEK. Minskningen beror på ett negativt resultat hänförligt till resultat från försäljningen av innehav i koncernbolag under Q1 om -509,8 (0,0) MSEK.
 - Omvärdering av kapitalandelslån har påverkat resultatet med -33,9 (569,6) MSEK. Per årets utgång kvarstår endast kapitalandelslånen av klass A. Det redovisade värdet av kapitalandelslånen baseras på rådande marknadskurs och resultateffekten är hänförlig till skillnaden mot rådande NAV-kurs.
 - Resultat efter skatt var -613,0 (409,4) MSEK, varav en orealiserad förlust om -33,9 (569,6) MSEK hänförlig till värdeförändring av kapitalandelslånet.
 - Periodens kassaflöde uppgick till 10,1 (-0,1) MSEK.
- NAV-värdet som belöper på kapitalandelslån serie A uppgick vid periodens slut till 53,4 (57,5) procent. NAV-värdet baseras på finansiella anläggningstillgångarnas redovisade värde, se även definition sidan 18.

Viktiga händelser under perioden oktober-december

- Under perioden har Slättö Core+ betalat ut en anteciperad utdelning om 16,2 MSEK.
- Den 29 oktober beslutade bolaget att genomföra en delutbetalning av upplupen ränta som den 11 november utbetalades till kapitalandelslånsägarna om 16,1 miljoner.

PERIODEN I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i miljoner kronor	2024	2023
	December	December
Finansiella anläggningstillgångar	577,2	0,0
Emitterat kapitalandelslån	1 005,2	1 252,2
Eget kapital	235,8	848,9
Balansomslutning	590,6	1 392,1
Nyckeltal (för definition se sid 19)		
Justerad soliditet, %	91,0	85,5
Ränta kapitalandelslån, %	4,0	4,0
NAV-värde, %	53,4	57,5
Upplupen ränta per andel %	5,1	4,9
NAV inklusive upplupen ränta, %	58,6	62,4
Marknadskurs kapitalandelslån, %	30,0	27,0



DETTA ÄR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) etablerades i december 2019 med inriktningen att långsiktigt, direkt och indirekt, äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sverige.

Idag utgörs Estea Omsorgsfastigheters enda investering av ett innehav i fastighetsfonden Slättö Core+, vilket ger en bred och långsiktig indirekt exponering mot kassaflödesgenererande fastigheter i Norden. Slättö Core+ fokuserar i huvudsak på fastigheter inom segmenten bostäder, logistik, lätt industri och allmännyttiga fastigheter.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har under tidigare år emitterat ett kapitalandelslån

med en årlig ränta om 4,00 procent och det totala emitterade beloppet uppgick vid periodens utgång till nominellt 1 005,2 (1 252,2) MSEK. Kapitalandelslån serie A är noterat på Nasdaq under kortnamnet: ESTEA OMSORG FONDANDEL.

Alternativ investeringsfond (AIF)

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



VD HAR ORDET

Under perioden, den 12 november 2024, utbetalades 160 kr per andel motsvarande 1,60 procent av en andels nominella värde. Utbetalningen minskar den upplupna räntan med motsvarande. Den ordinarie räntan är emellertid fortsatt pausad. I den mån fonden får fler utdelningar från Slättö Core+ kan det skapas utrymme och förutsättning för ytterligare utbetalningar av den upplupna räntan samt ordinarie ränteutbetalning. En eventuell försäljning eller inlösen av fondaktier i Slättö Core+ kan också skapa sådant utrymme.

I februari 2024 såldes samtliga direktägda fastigheter till fastighetsfonden Slättö Core+. Sedan dess utgör aktier i Slättö Core+ den huvudsakliga tillgången i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ).

Fondens styrelse och fondens förvaltare jobbar kontinuerligt för att löpande förbättra kommunikationen kring fondens innehav, värdering och innehavens möjlighet att framåt skapa avkastning till investerarna genom såväl utdelning som positiv värdeutveckling. Fondens NAV är 53,4%. Samtidigt handlas fondens andelar med stor rabatt mot NAV på börsen. Det är av stor vikt för fonden och dess investerare att det skapas god visibilitet avseende verkligt värde för att minimera risken för dåligt underbyggda beslut gällande handel i fondens andelar.

I förra delårsrapporten införde vi nya nyckeltal, "Upplupen ränta per andel, %" samt "NAV inklusive upplupen ränta, %" för att förtydliga vilket teoretiskt värde som varje fondandel betingar vid en likvidation av fonden till dagens NAV-kurs.

Detta nyckeltal balanserar NAV eftersom det tar hänsyn till den ränteskuld till fondandelsägarna som tynger fonden, men där motsvarande värde ändå finns som tillgång i fonden. I denna rapport återfinns nyckeltalen på sida 2.

Det är viktigt att investerare har i åtanke den avtalsmässiga rättighet fonden erhöll i samband med transaktionen med Slättö Core+, att under normala förhållanden ha rätt att inlösa fondaktier i Slättö Core+ mot NAV vid olika tidpunkter. Det har nu gått ca 1 år sedan affären och om ca 2 år har fonden rätt att lösa in 25% av aktierna, om ca 3 år ytterligare 25% (aggregerat 50%) och om ca 4 år resterande andelar.

Med anledning av den stora diskrepans som finns mellan fondens NAV-värde och marknadskursen på börsen, utvärderar fondens förvaltare löpande alternativ för innehavet. Fonden har rätt och möjlighet att när som helst avyttra delar av eller hela fondens innehav i Slättö Core+ i sekundärmarknaden till andra investerare. En sådan transaktion skulle innebära att fonden kan frigöra likviditet som i sin tur kan möjliggöra återbetalning till fondens andelsägare alternativt skapa utrymme för andra investeringar. Sammantaget kan vi konstatera att vi utvärderar ett flertal möjligheter att på bästa sätt både öka och synliggöra det värde vi anser finns i fonden.

Magnus Nordholm,
VD Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)



RESULTAT-, BALANS- OCH KASSA- FLÖDESPOSTER FÖR JANUARI- DECEMBER 2024

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser januari – december 2024. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2023 om inget annat anges. Balansposter avser 31 december 2024. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år.

Avrundningsdifferenser kan förekomma. Jämförelseposter för övriga nyckeltal avser motsvarande period 2023.

Resultat januari-december 2024

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut aktier i fastighetsfonden Slättö Core+. Bolagets samtliga intäkter under perioden avser tjänster tillhandahållna dotterbolagen som fanns innan försäljningen av samtliga dotterföretag.

Omsättningen uppgick under perioden till 6,2 (34,2) MSEK, en minskning jämfört med föregående år till följd av avyttring av koncernbolag under Q1. Periodens totalresultat uppgick till -613,0 (409,4) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 10,2 (0,1) MSEK.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har i samband med försäljningen gjort en förlust om -509,8 (0,0) MSEK. Förlusten har ej haft någon negativ påverkan på bolagets kassaflöde.

Finansiella kostnader

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) finansnetto uppgick till -576,1 (-9,7). Majoriteten av finansnettot är hänförligt till det negativa resultatet från avyttringen av koncernbolagen om -509,8 (0,0). I finansnettot ingår även en förlust hänförlig till avyttring av kapitalandelslån klass B om -65,5 MSEK, beroende på att andelslånen värderas och redovisas till den vid varje periods utgång rådande marknadskurs och dess differens mot gällande NAV-kurs. Resultateffekten är inte kassaflödespåverkande och har inte heller någon påverkan på andelsägarna av fondandelarna i klass A. Övriga finansiella kostnader under perioden avser ränta på kapitalandelslån med -45,8 (-50,8) MSEK. Räntekostnader på kapitalandelslån löper till fast ränta och är oförändrad.

Finansiella anläggningstillgångar

Verkligt värde, MSEK	År 2024
Anskaffningsvärde	721,0
Avyttringar	-153,3
+/- Värdeförändringar	9,6
Redovisat värde 31 december	577,2

Bolaget erhöll i samband med försäljningen ett värde om 739,0 MSEK. Av detta så erhöll bolaget aktier i Slättö Core + om 716,9 MSEK samt likvida medel om 22,0 MSEK. Under året har bolaget mottagit utdelning i form av preferensaktier i Slättö Core+ som delvis har lösts in mot likvida medel under Q4. Vidare har kapitalandelslånet av Klass B avyttrats, varpå de tidigare andelsägarna erhållit sin pro rata andel av innehavet i Slättö Core+, vilket påverkar balansräkningen med 150,4 (0,0) MSEK. Per den sista december 2024 har

andelarna i Slättö verkligt värde-värderats och genomgått en positiv värdeförändring för perioden om 9,6 MSEK.

Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till 0,0 (1,6) MSEK varav 0,0 (0,0) MSEK avsåg aktuell skatt och 0,0 (1,6) MSEK avsåg uppskjuten skatt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 235,8 (848,9) MSEK. Periodens totalresultat har påverkat det egna kapitalet med -613,0 (409,4) MSEK.

Räntebärande skulder

Värdet av kapitalandelslånet var vid periodens slut 301,8 (341,8) MSEK. Vid rapportperiodens utgång kvarstår endast kapitalandelslånet av klass A. Bolaget har inga skulder till kreditinstitut.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 10,1 (-0,1) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -5,2 (-26,6) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten var -12,1 (25,2) MSEK. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 22,2 (-25,3) MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 10,2 (0,1) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) 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 6,2 (34,2) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta.

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

Medlemmar i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) styrelse och övriga närstående personer till bolaget ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 8,1 (31,7) MSEK nominellt varav styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB ägde 7,3 (8,7) MSEK nominellt.

Inga 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 händelser av väsentlig karaktär har skett efter årets utgång.



FINANSIERING

Finansiering och belåningsgrad

För bolaget är direkt och indirekt fastighetsinnehav en långfristig tillgång som ska förvaltas och förädlas på ett så effektivt och för investerarna värdeskapande sätt som möjligt.

Kapitalandelslån

Estea Omsorgsfastigheter AB:s (publ) kapitalandelslån serie A, vilket är noterat på Nasdaq, är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget emitterat 100 519 (100 519) kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 1 005,2 (1 252,2) MSEK.

Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2028-03-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslån uppgick på balansdagen till 30,0 (27,0) procent av nominellt värde motsvarande 301,8 (341,8) MSEK.

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

Skulder till kreditinstitut

Bolaget har enligt kapitalandelslånets villkor rätt att uppta externa lån uppgående till maximalt 80 procent av marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Bolaget har efter försäljningen av alla fastigheter inga skulder till kreditinstitut och kommer inte heller uppta några nya skulder från kreditinstitut.



KAPITALANDELSBEVISET I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslån serie A, 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 100 519 kapitalandelsbevis. 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 (4,00 procent), men även möjlighet till vinstdelning baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i fonden varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Börshandel

Kapitalandelsbeviset som representerar kapitalandelslån A är noterat på Nasdaq Stockholms obligationslista under kortnamnet: ESTEA OMSORG FONDANDEL. Noterad volym uppgår till 1 005,2 (1 005,2) MSEK. Kapitalandelsbeviset handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta, ett så kallat "clean price". Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbeviset är fritt överlåtbar utan belastningar. Kapitalandelsbeviset kan innehåsa av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

Värdering av kapitalandelsbeviset

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) redovisar sitt kapitalandelsbevis till verkligt värde. Det noterade kapitalandelsbeviset är vid periodens slut värderade till 301,8 (341,8) MSEK, (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 1 005,2 (1 005,2) MSEK).

Estea Omsorgsfastigheter redovisar sina finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde över resultaträkningen.

Kapitalandelslånet redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IFRS 9 avsnitt 4.2.2. Kapitalandelslånet av Klass A är upptaget till handel på Nasdaq. Det senast noterade priset på kapitalandelslånet av Klass A på den öppna marknadsplatsen vid utgången av aktuellt kvartal utgör således underlag till det redovisade verkliga värdet för skulden.

För det direktägda innehavet i investeringsfonder används fondens EPRA NAV/aktie och redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Se utförligare beskrivning i redovisningsprinciperna Not 1 under avsnitt finansiella instrument.

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är noterat och klassificeras i nivå 1 i värderingshierarkin. Slutkursen för det noterade kapitalandelsbeviset per den 31 december 2024 uppgick till 30,0 (27,0) procent av nominellt belopp.

Ränta

Kapitalandelsbeviset 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 varje år samt på lånets förfallodag. Bolaget beslutade den 19 december 2022 att pausa löpande ränteutbetalningar från och med april 2023. Estea har därefter betalat ut ränta vid tillfällen efter enskilda beslut.

Efterställt lån

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

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet ska ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2028-03-30. Avyttring, och därmed återbetalning, kan ske när som helst dessförinnan. Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen och 100,0 procent av låntagarens ackumulerade resultat upp till 6,0 procents årlig avkastning samt 75 procent av överskjutande resultat över brytpunkten 6,0 procent, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av låntagarens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt. Estea har en ensidig rätt att förlänga lånet.

Fullständiga villkor framgår av "Fondvillkor Estea Omsorgsfastigheter AB" med ISIN nr. SE0013513801 vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estea.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen. Har långgivare genom ett kontoförande institut låtit registrera att ränta samt återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till långgivaren på den adress som på avstämningsdagen är registrerad hos Euroclear.

Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande bankdag. Estea har rätt att hålla inne ränteutbetalning. Se avsnittet Ränta ovan.

Långivaragent och långivarmöte

Intertrust CN (Sweden) AB (nedan "Intertrust") har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbeviset är 4,00 procent. Därutöver har fondandelsägarna 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. Räntor till innehavare av kapitalandelsbeviset om totalt -45,8 (-50,8) MSEK har belastat bolagets resultat. Bolagets egna kapital uppgick till 235,8



(848,9) MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

Kursen

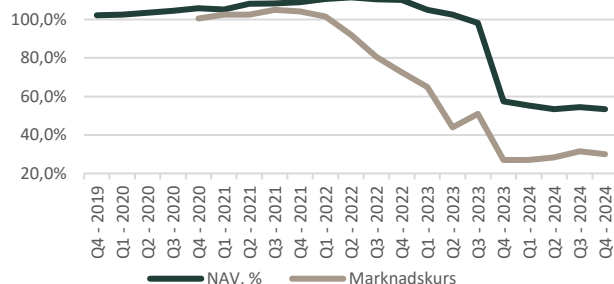
Kapitalandelsbeviset handlas i procent av nominellt värde (där nominellt värde är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan, ett så kallat "clean price". Det innebär att investerare kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden för låntagaren fortfarande är 10 000 kronor per kapitalandelsbevis. Slutkursen vid periodens utgång var 30,0 (27,0) procent i förhållande till nominellt värde.

Net Asset Value (NAV)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har utgivit totalt 100 519 kapitalandelsbevis under kapitalandelslån serie A.

Ägarna av kapitalandelsbeviset har genom avtal rätt till vinstdelning av det ackumulerade resultatet. Fondandelsägarna har rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen varav 4,00 procent utgörs av den årliga räntan. 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 53,4 (57,5) procent för Kapitalandelslån A, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbeviset vid

rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i Fondvillkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det värde som de finansiella anläggningstillgångarna är upptaget till i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av de finansiella tillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet ovan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslån serie A:s startdag.



NAV utveckling jämfört med kursen på kapitalandelsbevis serie A.



OM TILLGÅNGARNA

Tillgångarna i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) utgörs sedan februari 2024, förutom lång- och kortfristiga fordringar och likvida medel, av aktier i fastighetsfonden Slättö Core+.

Slättö Core Plus AB bildades 2019 och vänder sig främst till institutioner, stiftelser och family offices, och har ett brett investeringsmandat med nuvarande tonvikt på bostadsfastigheter, samhällsfastigheter samt logistik och lätt industri. Slättö Core+ fokuserar främst på kassaflödesfastigheter men kan även investera i projektutveckling för att öka potentiell avkastning.

Den övergripande strategin är att skapa en väldiversifierad portfölj med en balanserad riskprofil som genererar stabil avkastning och långsiktig värdetillväxt. Tyngdpunkten ligger på investeringar i svenska tillväxtregioner men Slättö Core+ har även mandat att investera på andra håll i Norden.

Fakta om Slättö Core+

Riskprofil	Core+
Målavkastning per år	8 %
Geografiskt fokus	Norden
Hysesduration (WAULT)	6 år*
Uthyrningsgrad	96 %*
LTV	47 %*
LTV max på fondnivå	50 %
Totala tillgångar	10 615 SEK m*
Startår	2019

*Per balansdagen 2024-12-31

Resultaträkning i sammandrag, SEK k	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	424 609	245 388
Driftnetto	328 968	191 519
Resultat före skatt	510 671	-285 173

Balansräkning i sammandrag, SEK k	2024 december	2023 december
Totala anläggningstillgångar	9 692 367	6 054 320
Totala omsättningstillgångar	922 429	763 322
Totala tillgångar	10 614 797	6 817 642
Totalt eget kapital	4 888 398	3 445 272
Totala långfristiga skulder	3 655 745	925 088
Totala kortfristiga skulder	2 070 654	2 447 282
Totalt eget kapital och tillgångar	10 614 797	6 817 642



RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2024	2023	2024	2023
	3 mån okt - dec	3 mån okt - dec	12 mån jan - dec	12 mån jan - dec
Nettoomsättning	0,0	0,1	6,2	34,2
Övriga externa kostnader	-1,7	-7,2	-18,8	-51,1
Rörelseresultat	-1,7	-7,1	-12,6	-16,9
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	0,1	10,7	6,7	42,4
Finansiella kostnader	-10,6	-13,1	-112,6	-52,1
Resultat från innehav i intressebolag	0,0	0,0	-0,7	0,0
Resultat från innehav i koncernbolag	0,0	0,0	-509,8	0,0
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	1,2	0,0	40,2	0,0
Resultat efter finansiella poster	-11,0	-9,4	-588,7	-26,5
Värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar	1,1	-25,3	9,6	-147,5
Orealiserade värdeförändringar på kapitalandelslån	14,8	300,8	-33,9	569,6
Bokslutsdispositioner	0,0	13,8	0,0	13,8
Resultat före skatt	4,9	279,9	-613,0	409,4
Skatt	0,0	-2,2	0,0	0,0
Periodens resultat	4,9	277,6	-613,0	409,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	4,9	277,6	-613,0	409,4



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2024	2023
	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	577,2	0,0
Fordringar hos ägarbolag	2,5	0,0
Uppskjutna skattefordringar	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	579,7	0,0
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	0,0	1 386,4
Kortfristiga fordringar	0,7	5,6
Kassa och bank	10,2	0,1
Summa omsättningstillgångar	10,8	1 392,1
Summa tillgångar	590,6	1 392,1
Eget kapital och skulder		
Eget kapital inklusive periodens resultat	235,8	848,9
Långfristiga skulder		
Kapitalandelslån	301,8	341,8
Summa långfristiga skulder	301,8	341,8
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	0,4	0,4
Skulder hos koncernföretag	0,0	143,1
Kortfristiga skulder	52,6	58,0
Summa kortfristiga skulder	52,9	201,5
Summa eget kapital och skulder	590,6	1 392,1



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	0,5	2,5	436,5	439,5
Årets resultat januari-december 2023	-	-	409,4	409,4
Årets övriga totalresultat januari-december 2023	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	0,5	2,5	845,9	848,9
Ingående eget kapital 2024-01-01	0,5	2,5	845,9	848,9
Periodens resultat januari-december 2024	-	-	-613,0	-613,0
Periodens övriga totalresultat januari-december 2024	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	0,5	2,5	232,8	235,8



KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2024	2023	2024	2023
	3 mån okt - dec	3 mån okt - dec	12 mån jan - dec	12 mån jan - dec
Den löpande verksamheten				
Nettoomsättning	0,0	17,5	6,2	34,2
Central administration	-1,7	-20,0	-18,8	-51,1
Erhållna ränteintäkter	0,1	10,8	0,1	42,4
Erlagd ränta	-16,1	0,0	-31,7	0,0
Erhållen utdelning	0,0	0,0	39,0	-52,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-17,7	-7,2	-5,2	-26,6
Förändring av rörelsekapital				
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	9,5	-26,5	-0,6	-119,5
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	8,1	33,7	-6,3	171,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-0,2	0,0	-12,1	25,2
Investeringsverksamheten				
Långfristig utlåning	0,0	0,0	0,0	-25,3
Avyttringar av andelar i koncernföretag	0,0	0,0	22,2	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	0,0	22,2	-25,3
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens kassaflöde	-0,2	0,0	10,1	-0,1
Kassa och bank vid årets ingång	10,3	0,1	0,1	0,2
Kassa och bank vid årets utgång	10,2	0,1	10,2	0,1



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) (nedan Estea), org. nr: 559226-2892, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Mäster Samuelsgatan 4, 111 44 Stockholm.

Bolagets delårsrapport omfattar januari-december 2024.

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

Grunder för redovisningen

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har upprättat sin redovisning enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är bolagets rapporteringsvaluta.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

De redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas i denna rapport framgår i not 1 i Årsredovisningen för 2023. I och med försäljningen har en viss förändring skett avseende klassificering, se not 3.

Kritiska bedömningar och antaganden

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

För Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är värdering av finansiella anläggningstillgångar en väsentlig bedömning. Värdet på andelarna påverkas i hög grad av värderingen av de underliggande fastighetsvärdena och de identifierade riskerna och osäkerhetsfaktorerna bedöms sammanfalla med de risker och osäkerhetsfaktorer som identifierats i relation till värderingen av förvaltningsfastigheter.



NOT 2 RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagens resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) utsätts framför allt för kommersiell risk, finansieringsrisk, projektrisk, ränterisk samt skatterisk.

NOT 3 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Kapitalandelslånet är noterat och klassificeras i värderingshierarkin till nivå 1. Det är värderat till kursen den sista handelsdagen under perioden. För övriga finansiella instrument överensstämmer verkligt värde i all väsentlighet med redovisade värden.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ):s finansiella tillgångar värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknaden för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgång vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller för skulden. Värderingarna har gjorts utifrån nivå 1 eller 2 om sådan information funnits tillgänglig.

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) tillämpar följande värderingshierarki. För det direktägda innehavet i investeringsfonder används fondens EPRA NAV/aktie och klassificeras till nivå 3 i värderingshierarkin. Indata till det verkliga värdet av innehavet i investeringsfonder inhämtas kvartalsvis från fondbolaget i en separat värderings- och kvartalsrapport. Indata utvärderas av värderingsfunktionen innan det fastställs. Det verkliga värdet motsvarar det innehavda antalet fondandelar multiplicerat med den vid varje kvartal fastställda NAV-kursen per fondandel. Värderingsfunktionen för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har inte funnit anledning till att fråga från fondandelarnas fastställda NAV-kurs och finner inhämtade värderingsunderlag i all väsentlighet rättvisande som verkligt värde för tillgången. Det är bolagets bedömning att värderingen på tillgångarna har beaktat bästa och maximal nytta.

Klassificering per värderingshierarki för finansiella tillgångar

Q4 2024 (MSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	577,2	577,2
Summa	0	0	577,9	577,9

Sammanfattning av värderingsantaganden

Värderingsmetoder och indata som använts vid värderingen till verkligt värde i Nivå 3

Finansiellt instrument	Redovisat värde (MSEK)	Värderingsmetod	Ej observerbara indata
Andelar i Slättö Core+	577,2	EPRA NAV	N/A

(MSEK)	Finansiella anläggningstillgångar	Summa
Ingående balans 2024-01-01	0	0
Förvärv	721,0	721,0
Avyttringar	-153,3	-153,3
Orealiserade värdeförändringar	9,6	9,6
Utgående balans 2024-12-31	577,2	577,2

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har en närstående relation Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 6,2 (34,1) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 0,3 (21,4) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

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

Medlemmar i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) styrelse och övriga närstående personer till bolaget ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 8,1 (31,7) MSEK nominellt varav styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB ägde 7,3 (8,7) MSEK nominellt. Förändringar har skett i kretsen som omfattas, differensen mot jämförelsetalen beror således inte på avyttringar.

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



NOT 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter årets utgång.



Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som förekommer i verksamheten.

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Johan Eriksson Styrelseordförande

Magnus Nordholm
VD

Peter Wallqvist Styrelseledamot

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



NYCKELTAL

	2024	2023
	December	December
Finansiella nyckeltal		
Finansiella anläggningstillgångar	577,2	0,0
Soliditet, %	39,9	60,1
Justerad soliditet, %	91,0	85,5
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	1 005,2	1 252,2
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00
NAV-värde, %	53,4	57,5
Upplupen ränta per andel %	5,1	4,9
NAV inklusive upplupen ränta, %	58,6	62,4
Marknadskurs kapitalandelslån, %	30,0	27,0



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.

Estea presenterar vissa nyckeltal i rapporten som inte definieras enligt IFRS då bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

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

Finansiella begrepp

Akkumulerad ränta kapitalandelslån

Akkumulerad ränta från kapitalandelslånets startdatum till och med periodens utgång 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.

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad soliditet

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

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 kapitalandelsbevis vid periodens utgång.

Ränta kapitalandelslån

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

Soliditet

Redovisat eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa finansiell stabilitet.

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

NAV

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisets andel av de totala tillgångarna 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.

NAV, inklusive upplupen ränta

En teoretisk beräkning av värdet av kapitalandelsbeviset enligt ovan, inklusive den upplupna, ännu ej återbetalda räntan som enligt villkoren för andelslånen löper med 4 % årligen, i förhållande till nominellt belopp.

Upplupen ränta per andel

Den ackumulerade skuld fonden har till dess investerare för upplupen, ännu ej återbetald ränta om 4 % per år i förhållande till nominellt belopp.



FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i MSEK		2024	2023
		jan-dec	jan-dec
Soliditet	<i>Eget kapital</i>	235,8	848,9
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	590,6	1 392,1
	Soliditet	39,9%	61,0%
Justerad soliditet	Eget kapital	235,8	848,9
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	301,8	341,8
Balansomslutning	Balansomslutning	590,6	1 392,1
	Justerad soliditet	91,0%	85,5%
NAV-värde Kapitalandelslån serie A	Eget kapital	235,8	848,9
(Investerarandel + Resultatandel upp till 6,0%	Avdrag för aktiekapital och		
+ Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat	andra tillskott	-3,0	-3,0
kapitalandelslån	Redovisat värde av kapital-		
	andelslån minskat med		
	nominellt belopp	<u>-1 005,2</u>	<u>-1 252,2</u>
	Summa eget kapital att fördelas		
	till investerarna (s1)	-772,4	-406,3
	Investerarandel 75% av s1	-579,3	-304,7
	Varav belöper på serie A	-570,8	-509,2
	Resultatandel upp till 6,0%	102,8	82,3
	NAV-värde serie A	53,4	65,9

KALENDARIUM

Årsredovisning	30 april 2025
Rapport Q1	30 maj 2025
Rapport Q2	29 augusti 2025
Rapport Q3	28 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	27 februari 2026

