



Delårsrapport

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
1 januari – 31 mars 2026

Estea

JANUARI - MARS 2026

- Rörelseresultatet uppgick till -1,0 (-1,1) MSEK. Bolagets indirekta fastighetsexponering genom innehavet i Slättö Core+ innebär en begränsad operativ verksamhet, vilket medfört att rörelsekostnaderna varit relativt oförändrade jämfört med föregående år.
- Det negativa resultatet efter finansiella poster minskade till -11,0 (-11,1) MSEK. Resultatet är primärt hänförligt till de löpande räntekostnaderna tillhörande vinstandelslånet om -10,1 (-10,1) MSEK.
- Omvärdering av kapitalandelslån har påverkat resultatet med 19,1 (30,4) MSEK. Det redovisade värdet av kapitalandelslånen baseras på rådande marknadskurs och resultateffekten är hänförlig till skillnaden mot rådande NAV-kurs.
- Resultat efter skatt var 20,0 (23,4) MSEK, varav en orealiserad vinst om 19,1 (30,4) MSEK hänförlig till värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringen på investeringen i Slättö Core+ påverkade resultatet med 11,9 (4,1) MSEK.
- Periodens kassaflöde uppgick till -0,5 (-1,8) MSEK.
- NAV-värdet på kapitalandelslånet uppgick vid periodens slut till 22,1 (27,0) procent. NAV-värdet baseras på finansiella anläggningstillgångarnas redovisade värde, se även definition sidan 19.

Viktiga händelser under perioden oktober-december

- Inga väsentliga händelser att rapportera.

Viktiga händelser efter perioden

- Inga väsentliga händelser att rapportera.

PERIODEN I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i miljoner kronor	2026	2025	2025
	31 mars	31 mars	31 december
Finansiella anläggningstillgångar	610,9	581,3	599,0
Emitterat kapitalandelslån	1 005,2	1 005,2	1 005,2
Eget kapital	309,3	259,2	289,9
Balansomslutning	618,3	592,9	607,5
Nyckeltal (för definition se sid 19)			
Justerad soliditet, %	86,0	89,5	87,4
Ränta kapitalandelslån, %	4,0	4,0	4,0
NAV-värde, %	53,1	52,7	53,4
Upplupen ränta per andel %	8,5	6,1	5,1
NAV inklusive upplupen ränta, %	61,6	58,9	58,6
Marknadskurs kapitalandelslån, %	22,1	27,0	24,0



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 (1 005,2) 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

Fondens resultat har under första kvartalet 2026 varit stabilt utan några oväntade avvikelser. Inga förvärv eller försäljningar har skett och fonden är fortfarande endast investerad i fonden Slättö Core+. Slättö Core+ har levererat resultat enligt plan.

Estea Omsorgsfastigheters kurs har under första kvartalet varit negativ och sämre än börsen som helhet. Fondandelarnas kurs ligger fortfarande kraftfullt under NAV-värde.

Som tidigare nämnts utvärderar fondens förvaltare löpande alternativ för innehavet baserat på den stora diskrepans som finns mellan fondens NAV-värde, som baseras primärt på NAV-värde av underliggande fondandelar i Slättö Core+, och marknadskursen på börsen. Fonden kan med investerarnas godkännande avyttra delar av eller hela fondens innehav i

Slättö Core+ i sekundärmarknaden. En sådan transaktion skulle innebära att fonden kan frigöra likviditet som i sin tur kan möjliggöra återbetalning till fondens andelsägare. Ett alternativ är att avvakta den villkorade inlösenmöjligheten i Slättö Core+ som i dagsläget sett mot kursen har en attraktiv profil. Samtidigt som vi utvärderar dessa möjligheter fortsätter vår strävan kring att synliggöra fondens och underliggande investerings NAV-värde. Fokus ligger på att få att synliggöra underliggande värde i fondandelarna fortsätter och även utvärdering av alternativ så som avyttring och inlösen.

Bjarke Mikkelsen,

VD Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)»



RESULTAT-, BALANS- OCH KASSA- FLÖDESPOSTER FÖR JANUARI- MARS 2026

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser januari – mars 2026. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2025 om inget annat anges. Balansposter avser 31 december 2026. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Jämförelseposter för övriga nyckeltal avser motsvarande period 2025.

Resultat januari-mars 2026

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut aktier i fastighetsfonden Slättö Core+. Bolagets intäkter består idag av ränteintäkter och potentiella värdeförändringar i vinstandelslån och fondinnehavet Slättö Core+.

Omsättningen uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK, då bolaget inte är rörelsedrivande. Periodens totalresultat uppgick till 20,0 (23,4) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 7,2 (8,4) MSEK.

Finansiella kostnader

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) finansnetto uppgick till -10,0 (-10,0) MSEK. Majoriteten av finansnettot är hänförligt till den löpande räntan på vinstandelslånet som påverkade resultatet med -10,1 (-10,1) MSEK. Räntekostnader på kapitalandelslån löper till fast ränta och är oförändrad.

Finansiella anläggningstillgångar

Verkligt värde, MSEK	2026
Ingående balans 2026	599,0
+/- Värdeförändringar	11,9
Redovisat värde 31 december	610,9

Estea Omsorgsfastigheters finansiella anläggningstillgångar består i huvudsak av andelar i Slättö Core+. Värdet på fondandelarna var vid årets början 599,0 MSEK. Per den sista mars 2026 har andelarna i Slättö verkligt värde-värderats och genomgått en positiv värdeförändring för perioden om 11,9 MSEK.

Skatt

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

Eget kapital

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 309,9 (289,9) MSEK. Periodens totalresultat har påverkat det egna kapitalet med 20,0 (23,4) MSEK.

Räntebärande skulder

Värdet av kapitalandelslånet var vid periodens slut 222,1 (241,2) MSEK. Bolaget har inga skulder till kreditinstitut.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -0,5 (-1,8) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -0,4 (-1,0) MSEK. Kassaflödet från den

löpande verksamheten var -0,5 (-1,8) MSEK. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 0,0 (0,0) MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 7,2 (8,4) MSEK.

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående parter har skett under rapportperioden. Varken styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra närstående har efter ägarbytet innehav i fonden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser att rapportera.



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, 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 (1 005,2) MSEK.

Genom det noterade kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2028-03-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 22,1 (27,0) procent av nominellt värde motsvarande 222,1 (271,5) 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.



KAPITALANDELSEBEVISET I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 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 kapitalandelslånet 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 222,1 (241,2) 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 senaste 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 mars 2026 uppgick till 22,1 (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. Ett skriftligt förfarande som godkändes den 22 augusti 2025 påvisar att eventuella utdelningar som fonden erhåller baserat på sitt innehav av aktier i Slättö Core Plus AB, ska betalas ut till minst 90 procent till investerarna, förutsatt att fondens likviditet så medger, på nästkommande räntebetalningsdag i första hand används för att reglera ej utbetald upplupen lånebeloppsränta till investerarna.

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. Förlängningsrätten är begränsad i tid och två tillfällen och får villkorlös påkallas så att löptiden för kapitalandelslånet löper till och med den 31 december 2027.

Fullständiga villkor framgår av "Fondvillkor Estea Omsorgsfastigheter AB" med ISIN nr. SE0013513801 vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.esteaoomsorgsfastigheter.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 -10,1 (-10,1) MSEK har belastat bolagets resultat. Bolagets egna kapital uppgick till 309,3 (289,9) MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

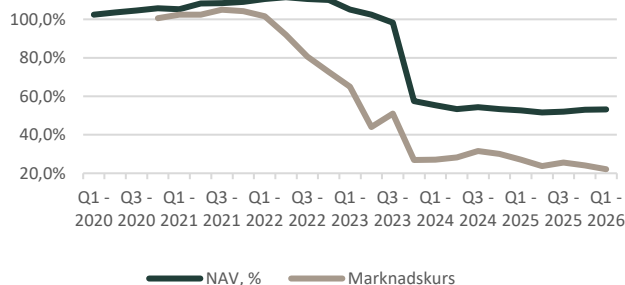
Kursen

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 22,1 (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.

Ågarna 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 53,1 (52,7) 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)	5,4 år*
Uthyrningsgrad	95 %*
LTV	49 %*
LTV max på fondnivå	50 %
Totala tillgångar	10 898 SEK m*
Startår	2019

*Per balansdagen 2025-12-31

Resultaträkning i sammandrag, SEK k	2026 jan-mar	2025 jan – mar
Hyresintäkter	135 941	117 688
Driftnetto	94 475	78 357
Resultat före skatt	130 769	23 566

Balansräkning i sammandrag, SEK k	2026 mars	2025 mars
Totala anläggningstillgångar	10 547 956	9 848 546
Totala omsättningstillgångar	350 005	901 436
Totala tillgångar	10 897 961	10 749 982
Totalt eget kapital	4 743 198	5 036 182
Totala långfristiga skulder	3 362 206	3 806 151
Totala kortfristiga skulder	2 792 577	1 907 649
Totalt eget kapital och tillgångar	10 897 961	10 749 982



RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2026	2025	2025
	3 mån jan - mar	3 mån jan - mar	12 mån jan-dec
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga externa kostnader	-1,0	-1,1	-4,0
Rörelseresultat	-1,0	-1,1	-4,0
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,1
Finansiella kostnader	-10,1	-10,1	-40,8
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	-	-	16,2
Resultat efter finansiella poster	-11,0	-11,1	-28,4
Värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar	11,9	4,1	24,5
Orealiserade värdeförändringar på kapitalandelslån	19,1	30,4	60,6
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	20,0	23,4	56,6
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	20,0	23,4	56,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	20,0	23,4	56,6



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2026	2025	2025
Belopp i MSEK	31 mar	31 mar	31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	610,9	581,3	599,0
Fordringar hos ägarbolag	0,0	2,5	0,0
Summa anläggningstillgångar	610,9	583,8	599,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	0,1	0,7	0,7
Kassa och bank	7,2	8,4	7,8
Summa omsättningstillgångar	7,4	9,1	8,5
Summa tillgångar	618,3	592,9	607,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	309,9	259,2	289,9
Långfristiga skulder			
Kapitalandelslån	222,1	271,5	241,2
Summa långfristiga skulder	222,1	271,5	241,2
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	0,3	0,1	0,5
Kortfristiga skulder	85,9	62,2	75,8
Summa kortfristiga skulder	86,3	62,3	76,4
Summa eget kapital och skulder	618,3	592,9	607,5



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	0,5	2,5	232,8	235,8
Årets resultat januari-mars 2025	-	-	23,4	23,4
Årets övriga totalresultat april-december 2025	-	-2,5	33,2	33,2
Eget kapital 2025-12-31	0,5	0,0	289,4	289,9
Ingående eget kapital 2026-01-01	0,5	0,0	289,4	289,9
Periodens resultat januari-mars 2026	-	-	20,0	8,1
Periodens övriga totalresultat januari-mars 2026	-	-	-	-
Eget kapital 2026-03-31	0,5	0,0	309,4	309,9



KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2026	2025	2025
	3 mån jan - mar	3 mån jan - mar	12 mån jan - dec
Den löpande verksamheten			
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0
Central administration	-1,0	-1,1	-4,0
Erhållna ränteintäkter	0,6	0,0	0,1
Erlagd ränta	0,0	0,0	-31,7
Erhållen utdelning	0,0	16,2	39,0
Betald/erhållen skatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-0,4	-1,0	-5,2
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	0,0	0,0	-0,6
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-0,2	-0,7	-6,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-0,5	-1,8	-12,1
Investeringsverksamheten			
Förändring av andra långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0
Avyttringar av andelar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	2,7	0,0
Avyttringar av andelar i koncernbolag	0,0	0,0	22,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	0,0	22,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	0,0	0,0
Periodens kassaflöde	-0,5	-1,8	10,1
Kassa och bank vid periodens ingång	7,8	10,2	0,1
Kassa och bank vid periodens utgång	7,2	8,4	10,2



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org. nr: 559226-2892, är ett svenskt aktiebolag med säte i Kalmar, besöksadress Slottsvägen 5A, 392 33 Kalmar.

Bolagets delårsrapport omfattar januari-mars 2026.

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 2025.

Framtida redovisningsstandard – IFRS 18

Den Internationella redovisningsstandard IFRS 18 har publicerats av IASB och ersätter IAS 1. IFRS 18 inför nya krav på hur finansiella rapporter presenteras och vilka upplysningar som ska lämnas, med syfte att öka jämförbarhet och transparens i rapporteringen. Standarden träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare.

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 företagets 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 frånga 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

Q1 2026 (MSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	610,9	610,9
Summa	0	0	610,9	610,9

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+	610,9	EPRA NAV	N/A

(MSEK)	Finansiella anläggningstillgångar	Summa
Ingående balans 2026-01-01	599,0	599,0
Förvärv	0,0	0,0
Avyttringar	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	11,9	11,9
Utgående balans 2026-03-31	610,9	610,9

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga transaktioner med närstående parter har skett under rapportperioden. Varken styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra närstående har efter ägarbytet innehav i fonden.

NOT 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser att rapportera.



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)

Bjarke Mikkelsen VD

Jarl Greve Styrelseledamot

Magnus Nordholm Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



NYCKELTAL

	2026	2025	2025
Finansiella nyckeltal	Mars	Mars	December
Finansiella anläggningstillgångar	610,9	577,2	599,0
Soliditet, %	50,1	43,7	47,7
Justerad soliditet, %	86,0	89,5	87,4
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	1 005,2	1 005,2	1005,2
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde, %	53,1	52,7	53,4
Upplupen ränta per andel %	8,5	6,1	5,1
NAV inklusive upplupen ränta, %	61,6	58,9	58,6
Marknadskurs kapitalandelslån, %	22,1	27,0	24,0



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 Thylander Sweden AB, org.nr: 559523-9319.

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		2026	2025
		31 Mars	31 mars
Soliditet	<i>Eget kapital</i>	309,9	259,2
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	617,7	592,9
	Soliditet	50,1%	43,7%
Justerad soliditet	Eget kapital	309,9	259,2
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	222,1	271,5
Balansomslutning	Balansomslutning	617,7	592,9
	Justerad soliditet	86,0%	89,5%
NAV-värde Kapitalandelslån serie A	Eget kapital	309,9	259,2
(Investerarandel + Resultatandel upp till 6,0%	Avdrag för aktiekapital och		
+ Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat	andra tillskott	-0,5	-3,0
kapitalandelslån	Redovisat värde av kapital-		
	andelslån minskat med		
	nominellt belopp	<u>-1 005,2</u>	<u>-1005,2</u>
	Summa eget kapital att fördelas		
	till investerarna (s1)	-695,8	-749,0
	Investerarandel 75% av s1	-521,9	-561,8
	Varav belöper på serie A	-599,2	-582,8
	Resultatandel upp till 6,0%	128,1	107,8
	NAV-värde serie A	53,1	52,7

KALENDARIUM

Rapport Q2	31 augusti 2026
Rapport Q3	30 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	26 februari 2027

