

Delårsrapport

ESTEAS OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL) PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2020

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 24,3 miljoner kronor.
- Driftnetto uppgick till 18,0 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var 2,0 miljoner kronor.
- Omvärdering av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 12,8 miljoner kronor.
- Omvärdering av koncernens kapitalandelslån har påverkat resultatet med -14,8 MSEK men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- Periodens resultat efter skatt var -3,6 miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,1 miljoner kronor.
- I april 2020 tillträdde fastigheten Fören 3 i Karlstad. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 4 290 kvm och är uthyrd i sin helhet med kontrakterade årshyror om cirka 9,1 miljoner kronor.
- Förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 664,6 miljoner kronor.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 104,6 procent. NAV-värdet baseras på fastighetens redovisade värden, se även definition sidan 16.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2020	2019
	jan-sep	nov-dec
Hyresintäkter	24,3	0,9
Driftnetto	18,0	0,6
Förvaltningsresultat	2,0	0,1
Totalresultat	-3,6	1,4
Förvaltningsfastigheter	664,6	459,0
Skulder till kreditinstitut	351,2	226,0
Emitterat kapitalandelslån	357,6	357,6
Eget kapital	0,8	1,4
Balansomslutning	757,2	612,6
Nyckeltal i % (för definition se sid 14)		
Ekonomisk uthyrningsgrad	99	100
Överskottsgrad	74	72
Direktavkastning	4,0	3,5
Medelränta kreditinstitut	1,83	1,90
Belåningsgrad	52,9	49,2
Justerad soliditet	50,5	60,1
Ränta kapitalandelslån	4,00	4,00
NAV-värde *	104,6	102,2

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

DETTA ÄR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB

Estea Omsorgsfastigheter AB etablerades under december 2019. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta samhällsfastigheter på olika orter i Sverige. Målsättningen är att koncernen över tid skall bygga upp en fastighetsportfölj som genererar en förutsägbar och stabil avkastning.

Koncernen ägde vid periodens utgång fyra stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 22 200 kvm. Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 4,00 procent, uppgick vid periodens utgång till nominellt 357,6 miljoner kronor.

Alternativ investeringsfond (AIF)

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

VD har ordet

Estea Omsorgsfastigheter AB etablerades under december 2019 där verksamheten är inriktad på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta vård- och omsorgsfastigheter på olika orter i Sverige.

Våra fastigheter

Vid utgången av perioden äger koncernen fyra fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 22 200 kvm. Under perioden har vi förvärvat fastigheten Fören 3 i Karlstad som utgör ett nybyggt äldreboende fullt uthyrt till Vardaga Nytida Omsorg (helägt dotterbolag till Ambea). Vid periodens utgång uppgår portföljens marknadsvärde till 664,6 MSEK.

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

Allmänna kommentarer

Som vi tidigare har kommunicerat har vi lyckats hantera situationen med COVID-19 på ett förhållandevis bra sätt. Vi har inte upplevt några allvarliga eller omfattande konsekvenser i vår verksamhet. En anledning till detta är att vår fastighetsportfölj i stor utsträckning har fokuserats på samhällsfastigheter. Dessa fastigheter har ofta hyresgäster där intäkter direkt eller indirekt är finansierade genom statliga medel, vilket i sammanhanget ger oss en finansiell trygghet.

För våra hyresgäster, som flera av dem är vårdoperatörer inom äldreomsorgen, har pandemin slagit hårt i den dagliga verksamheten. Nya arbets- och besöksrutiner har behövt tillämpas och situationen för de boende är och har varit mycket ansträngd. Som fastighetsägare kan vi inte påverka utövandet av vårdverksamheten i våra fastigheter, men vi för ändå en nära dialog med våra hyresgäster för att hålla oss informerade om utvecklingen.

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

Koncernens kapitalandelslån och NAV-värde

Totalt har vi emitterat 357,6 MSEK. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 4,00 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelsbevisen möjlighet till ytterligare avkastning som är kopplad till koncernens ackumulerade resultat.

Per rapportdagen var NAV-värdet på kapitalandelslånet 104,6 procent, det vill säga det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på den fastställda balansräkningen har sedan starten ökat med 4,6 procentenheter. Detta är huvudsakligen en effekt av att marknadsvärdet på koncernens fastigheter har ökat.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Under oktober emitterade vi ytterligare fondandelar (genom nyemission av kapitalandelslån) om ca 185,0 MSEK, innebärande att vi nu har emitterat fondandelar till ett totalt värde om ca 541,0 MSEK. I direkt anslutning till emissionen togs fondandelarna upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Syftet med emissionen var att säkerställa utrymme för fler fastighetsförvärv och fortsatt tillväxt. Under november månad har vi förvärvat en fastighetsportfölj bestående av fem fastigheter belägna i södra och mellersta Sverige. Fastighetsvärdet uppgår till ca 415,0 MSEK och det totala uthyrningsbara utrymmet uppgår till 13 000 kvm. Tillträde till fastigheterna sker i tre etapper. Tre av fastigheterna tillträds i mitten av december 2020 och beräknat tillträde på resterande är planerat till första halvåret 2021. Vårt totala fastighetsbestånd, efter detta förvärv, uppgår till 1 080,0 MSEK och 35 200 kvm i uthyrningsbar yta.

Den tillkommande portföljen kompletterar tidigare innehav i fonden på ett mycket bra sätt och vi är glada över att vi snabbt efter genomförd emission kunnat säkerställa detta förvärv.

Vidare har vi efter periodens utgång fattat beslut om att genomföra ytterligare en nyemission av fondandelar (genom nyemission av kapitalandelslån). Med kapitalet från nya och befintliga investerare som tecknar sig i emissionen kommer vi att fortsätta den expansiva förvärvsstrategi som antagits för fonden. Planerade förvärv är identifierade och tillkommande fastigheter kommer komplettera befintlig portfölj väl genom fortsatt fokus på starka hyresgäster med långa hyresavtal, moderna och ändamålsenliga byggnader med liten risk för förvaltningsmässiga överraskningar i attraktiva geografiska lägen.

Avslutande kommentarer

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

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

Sammantaget ser vi möjligheter i marknaden att fortsätta vår expansionsplan och genomföra förvärv enligt den lagda strategin.

Johan Eriksson
VD - Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2020

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-september 2020. Jämförelsetal för jämförande period föregående år saknas då bolaget är startade sin verksamhet i november 2019.

Resultat januari-september 2020

Periodens totalresultat var -3,6 MSEK. Driftnettet uppgick till 18,0 MSEK och förvaltningsresultatet var 2,0 MSEK.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 24,3 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 99 procent.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick sammanlagt till 6,3 MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 3,9 MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -12,1 MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -4,8 MSEK och ränta på kapitalandelslån med -10,9 MSEK. Erhållen ränta uppgick till 3,6 MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 12,8 MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -14,8 MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -3,6 MSEK varav -1,0 MSEK avsåg aktuell skatt och -2,6 MSEK avsåg uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 664,6 MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 12,8 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 0,8 MSEK. Bolaget har under året genomfört en nyemission om 0,4 MSEK samt erhållit aktieägartillskott om 2,5 MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 732,7 MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 381,5 MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 351,1 MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 729,3 MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 3,4 MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -12,1 MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 5,7 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,1 MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 10,7 MSEK.

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB ägde vid periodens slut, via dotterbolag, aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden avser tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 1,5 MSEK. Periodens totalresultat uppgick till -2,3 MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 1,2 MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Omsorgsfastigheter AB har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 1,5 MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta.

Estea AB debiteras i enlighet med avtal arvode för förvaltnings-tjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 1,5 MSEK. I samband med utgivandet av kapitalandelslån i december 2019 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare.

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

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Bolaget har efter periodens utgång ingått avtal om att förvärva fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 415,0 MSEK. Fastigheternas har en uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm med beräknade årliga hyresintäkter om 24,4 MSEK. Tillträde kommer att ske i tre etapper med start i december 2020.

FINANSIERING

Koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (nedan Estea) ägde vid periodens slut tre fastigheter till ett värde om 664,6 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

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

Kapitalandelslån

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

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

Skulder till kreditinstitut

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

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 351,2 MSEK och löpte med en genomsnittlig ränta om 1,83 procent.

KAPITALANDELSEBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

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

Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 4,00 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

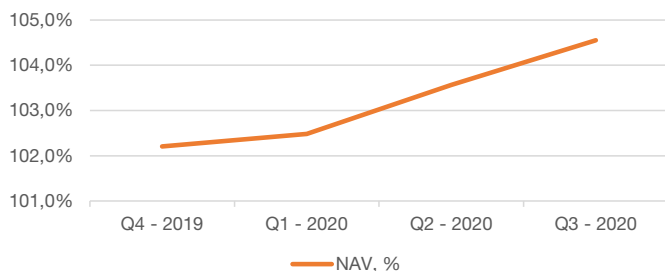
Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 4,00 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott. Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens utgång uppgick till 3,20 procent motsvarande 11,4 MSEK.

Net Asset Value (NAV)

Estea Omsorgsfastigheter AB har utgivit totalt 35 757 kapitalandelsbevis. Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat. Fondandelsägarna har inklusive den årliga räntan om 4,00 procent rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 104,6 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionskostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslånets startdag.

NAV / Kurs



FASTIGHETSBESTÅNDET

Bolagets delmarknader

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

Fastigheter

Inga fastigheter har förvärvats under kvartalet. Därmed omfattade fastighetsbeståndet i koncernen per den 30 september fortsatt fyra fastigheter. Tre av fastigheterna består enbart av kommersiella lokaler och den fjärde är en bostadsfastighet med en mindre kommersiell lokal i.

Den totala uthyrningsbara arean är drygt 22 200 kvm, varav 73 procent av ytan utgörs av kommersiella lokaler och 27 procent av bostäder. 77 procent av hyresintäkterna kommer från kommersiella hyresgäster och 23 procent från privata hyresrättsinnehavare. Portföljens genomsnittliga hyresduration (WAULT), beräknad på de kommersiella lokalerna, uppgår nu till 12,3 år.

Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 35,8 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

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

Hyresgäster

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

Samtliga kommersiella lokaler hyrs av hyresgäster som är helt eller delvis finansierade via offentliga medel. Portföljen innehåller 92 lägenheter som förhyrs av privatpersoner.

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

Resultaträkning för koncernen

Belopp i MSEK	2020	2020	2019
	1 jan-30 sep	1 jul-30 sep	11 nov-31 dec
Hysesintäkter	24,3	9,2	0,9
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	-5,1	-1,6	-0,3
Underhållskostnader	-1,1	-0,1	-
Fastighetsskatt	-0,1	-	-
Driftnetto	18,0	7,5	0,6
Central administration	-3,9	-1,5	-
Finansiella intäkter/kostnader	-12,1	-4,4	-0,5
Summa	-16,0	-5,9	-0,5
Förvaltningsresultat	2,0	1,6	0,1
Värdoförändringar			
Orealiserade värdoförändringar på fastigheter	12,8	3,8	12,7
Realiserade värdoförändringar på fastigheter	-	-	-
Orealiserad värdoförändring på kapitalandelslån	-14,8	-4,9	-9,1
Resultat före skatt	-	0,5	3,7
Skatt	-3,6	-0,7	-2,3
Periodens resultat	-3,6	-0,2	1,4
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat*	-3,6	-0,2	1,4

* Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 30 september	2019 31 december
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	664,6	459,0
Uppskjuten skattefordran	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	664,6	459,0
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga fordringar	65,0	109,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	65,0	109,0
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	3,6	3,8
Kortfristiga fordringar	13,3	18,0
Kassa och bank	10,7	22,8
Summa omsättningstillgångar	27,6	44,6
Summa tillgångar	757,2	612,6
Eget kapital och skulder		
Eget kapital inkl. periodens resultat	0,8	1,4
Summa eget kapital	0,8	1,4
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	347,8	223,8
Kapitalandelslån	381,5	366,7
Uppskjuten skatteskuld	5,0	2,4
Summa långfristiga skulder	734,3	592,9
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3,4	2,2
Övriga kortfristiga skulder	18,7	16,1
Summa kortfristiga skulder	22,1	18,3
Summa eget kapital och skulder	757,2	612,6

Förändring i eget kapital

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-11-11	-	-	-	-
Aktiekapital vid nybildning	>0,1	-	-	>0,1
Totalresultat november-december 2019	-	-	1,4	1,4
Eget kapital 2019-12-31	>0,1	-	1,4	1,4
Nyemission	0,4	-	-	0,4
Aktieägartillskott	-	2,5	-	2,5
Totalresultat januari-september 2020	-	-	-3,6	-3,6
Eget kapital 2020-09-30	0,5	2,5	-2,2	0,8

Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	2020	2020	2019
	9 mån 1 jan - 30 sep	3 mån 1 jul - 30 sep	2 mån 11 nov-31 dec
Den löpande verksamheten			
Driftnetto	18,0	7,5	0,6
Central administration	-3,9	-1,5	-
Betalt/erhållet finansnetto	-12,0	-5,3	-
Betald/erhållen skatt	-1,0	-	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1,1	0,7	0,8
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	7,3	0,7	-21,8
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-2,7	-1,1	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,7	0,3	-22,6
Investeringsverksamheten			
Försäljning av fastigheter	1,1	-	-
Investeringar i fastigheter	-188,6	-0,5	-446,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187,5	-0,5	-446,3
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital vid bolagsbildning	0,4	-	0,1
Upptagande av lån	127,5	-	382,6
Amorteringar av lån	-2,2	-0,8	-
Förändring av övriga långfristiga fordringar	44,0	-	109,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	169,7	-0,8	491,7
Periodens kassaflöde	-12,1	-1,0	22,8
Kassa och bank periodens ingång	22,8	11,7	-
Kassa och bank vid periodens utgång	10,7	10,7	22,8

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncernrapportering och öv-

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MSEK	2020	2019
	1 jan - 30 sep	11 nov - 31 dec
Nettoomsättning	1,5	0,3
Övriga externa kostnader	-3,4	-0,3
Rörelseresultat	-1,9	-
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Finansiella intäkter	10,5	0,4
Finansiella kostnader	-10,9	-0,5
Resultat efter finansiella poster	-2,3	-0,1
Bokslutsdispositioner	-	-
Resultat före skatt	-2,3	-0,1
Skatt	-	-
Periodens resultat	-2,3	-0,1
Övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	-2,3	-0,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020	2019
	30 sep	31 dec
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	34,1	34,1
Fordringar hos koncernföretag	310,7	310,7
Uppskjutna skattefordringar	-	-
Summa anläggningstillgångar	344,8	344,8
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	13,1	4,6
Kortfristiga fordringar	3,8	4,6
Kassa och bank	1,2	4,4
Summa omsättningstillgångar	18,1	13,6
Summa tillgångar	362,9	358,4
Eget kapital och skulder		
Eget kapital inklusive periodens resultat	0,5	-0,1
Långfristiga skulder		
Långfristigt kapitalandelslån	357,6	357,6
Summa långfristiga skulder	357,6	357,6
Kortfristiga skulder		
Skulder hos koncernföretag	-	-
Kortfristiga skulder	4,8	0,9
Summa kortfristiga skulder	4,8	0,9
Summa eget kapital och skulder	362,9	358,4

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020	2020	2019
	1 jan - 30 sep	1 jul - 30 sep	11 nov-31 dec
Antal fastigheter	4	4	3
Uthyrningsbar area, kvm	22 239	22 239	17 949
Hysesvärde, MSEK	36,0	36,0	26,5
Förvaltningsfastigheter, MSEK	664,6	664,6	459,0
Driftnetto, MSEK	18,0	7,5	0,6
Direktavkastning, %	4,0	4,5	3,5
Överskottsgrad, %	74	82	72
Hysesduration, år	12,3	12,3	8,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	100
Uthyrningsgrad area, %	100	100	100
Finansiella nyckeltal			
Medelränta kreditinstitut, %	1,83	1,83	1,90
Kapitalbindning, år	2,9	2,9	0,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,0	1,3	1,0
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,6	1,9	1,2
Belåningsgrad, %	52,9	52,9	49,2
Soliditet, %	0,1	0,1	0,2
Justerad soliditet, %	50,5	50,5	60,1
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	357,6	357,6	357,6
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde*, %	104,6	104,6	102,2

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-september 2020.

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

Grunder för redovisningen

Estea Omsorgsfastigheter AB upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

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

En ny ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv av definitionen på rörelse har antagits och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 eller senare. Bland annat kan bolagen välja att utföra en "concentration test" och om det verkliga värdet av tillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång utgör förvärvet tillgångsförvärv. Ändringen bedöms inte ha någon några väsentliga effekter på koncernens redovisning.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Kritiska bedömningar och antaganden

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

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som

prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar (nivå 2).
-Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

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

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Omsorgsfastigheter AB har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 1,5 MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Underperioden uppgick debiterat arvode till 1,5 MSEK.

Styrelse och övriga närstående

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

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

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

NOT 4 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har efter periodens utgång ingått avtal om att förvärva fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 415,0 MSEK. Fastigheternas har en uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm med beräknade årliga hyresintäkter om 24,4 MSEK. Tillträde kommer att ske i tre etapper med start i december 2020.

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

Stockholm den 25 november 2020
Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson Rydermark
VD och styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ordlista och definitioner

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

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

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

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresduration

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

Hyresvärde

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

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

Överskottsgrad

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

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av fastighetsportföljens värde som är belånad med räntebäran-

de skulder till kreditinstitut. Kapitalandelslånet, vilket är noterat, som är efterställt bolagets samtliga övriga skulder är exkluderat i beräkningen även om instrumentet löper med ränta och redovisas som skuld i balansräkningen.

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Justerad soliditet

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

Kapitalbindning

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

Medelränta kreditinstitut

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

NAV

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

Ränta kapitalandelslån

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

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

Kalendarium

Ränteutbetalning

10 januari 2021

Bokslutskommuniké 2019/2020

26 februari 2021



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

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