

Delårsrapport

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Perioden januari - mars 2021



Estea

Delårsrapport

ESTEAS OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL) PERIODEN JANUARI – MARS 2021

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 21,0 (6,6) miljoner kronor.
- Driftnetto uppgick till 16,8 (4,2) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var -0,1 (-0,8) miljoner kronor.
- Värdeförändringar på koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 0,6 (2,9) miljoner kronor.
- Omvärdering av koncernens kapitalandelslån har påverkat resultatet med -13,7 (-4,1) MSEK men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- Periodens resultat efter skatt var -16,5 (-2,7) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4,0 (2,8) miljoner kronor.
- Under perioden uppgick investeringar i nya och befintliga fastigheter till 418,2 (-) MSEK.
- Förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 1 807,2 (1 388,3) miljoner kronor.

- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 105,2 (102,5) procent. NAV-värdet baseras på fastighetens redovisade värden, se även definition sidan 21.

Viktiga händelser under första kvartalet

- Under kvartal ett genomfördes en emission med en sammanlagd kapitalanskaffning om 83,3 MSEK. Totalt emitterat kapitalandelslån uppgick på balansdagen till 822,0 MSEK.
- I mars 2021 beslutade bolaget att ge ut en ny fondandelsklass med inriktning på institutionella investerare som inte kommer att noteras. Allmänna Arvsfonden har beslutat att investera 250,0 miljoner kronor i den nya fondandelsklassen som löpande kommer att kunna utökas med fler institutionella investerare.
- I februari 2021 tillträdde bolaget fastigheten Medicinaren 22 till ett överenskommet fastighetsvärde om 408,0 MSEK. Fastigheten är fullt uthyrd till Attendo med årliga hyresintäkter om cirka 17,1 MSEK.

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-mar	2020 jan-dec	2019 nov-dec
Hyresintäkter	21,0	35,9	0,9
Driftnetto	16,8	26,7	0,6
Förvaltningsresultat	-0,1	-8,6	0,1
Totalresultat	-16,5	51,4	1,4
Förvaltningsfastigheter	1 807,2	1 388,3	459,0
Skulder till kreditinstitut	1 086,5	686,9	226,0
Emitterat kapitalandelslån	822,0	741,1	357,6
Eget kapital	39,3	55,8	1,4
Balansomslutning	2 072,8	1 552,2	612,6
Nyckeltal (för definition se sid 21-22)			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	100
Överskottsgrad, %	80	75	72
Hyresvärde, MSEK	90,4	74,5	26,5
Hyresduration, år	9,6	9,1	8,1
Direktavkastning, %	4,1	4,3	3,5
Medelränta kreditinstitut, %	1,80	1,69	1,90
Belåningsgrad, %	60,1	49,5	49,2
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,3	3,2	1,2
Justerad soliditet, %	42,5	51,6	60,1
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde, %	105,2	105,8	102,2
Marknadskurs kapitalandelslån, %	102,5	100,6	-

DETTA ÄR ESTEAS OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) etablerades i december 2019. Inriktningen är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta vård- och omsorgsfastigheter i Sverige. Målsättningen är att över tid bygga upp en större fastighetsportfölj med en tydlig inriktning och som genererar en förutsägbart och stabil avkastning.

Fastighetsförvärven har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Kapitalandelslånet, löper med en årlig ränta om 4,00 procent, och det emitterade beloppet uppgick vid periodens utgång till nominellt 822,0 miljoner kronor. Kapitalandelslånet 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 Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF.

VD HAR ORDET

Årets första kvartal har utvecklats fortsatt positivt för koncernen och vi fortsätter vår tillväxt genom nya kapitalanskaffningar och nya förvärv. Segmentet vård- och omsorgsfastigheter visar en tydlig styrka och vår uppfattning är att såväl banker som investerare i allt större utsträckning söker sig till segmentet. Vidare råder det fortsatta obalanser i den framtida förväntade efterfrågan av vård- och omsorgsplatser. Detta ger oss sammanlagt utmärkta affärsförutsättningar och vi kan därför förvänta oss fortsatt hög aktivitet.

Det omfattande jobbet med vaccinering av vår befolkning har tagit fart och vi är förhoppningsfulla att vi skall kunna återgå till en normal vardag så snart som möjligt. För våra hyresgäster har, och är, pandemin prövande och för deras skull är det en stor lättnad att vaccineringen av den äldre delen av befolkningen börjar bli klar. I denna prövningens tid har det varit naturligt för många operatörer av till exempel äldreboenden att stanna upp och pausa tillväxtplaner

och utbyggnationer. Nu hoppas vi att vi snart åter kan se mer aktivitet och större självförtroende i framtida expensionsplaner bland Sveriges vård- och omsorgsoperatörer samtidigt som vi har stor förståelse för fortsatta utmaningar i verksamheterna.

Under kvartalet genomförde vi två kapitalanskaffningar. I en publik kapitalanskaffning tog vi in sammanlagt 83,3 MSEK fördelat på cirka 1 400 investerare. Kort därefter lanserade vi en ny institutionell icke noterad fondandelsklass och vi är mycket glada och stolta över att kunna hälsa Allmänna Arvsfonden välkomna som investerare i fonden. Genom avtal tecknar Allmänna Arvsfonden en investering om 250,0 MSEK. Kapitalet från denna emission kommer att tillföras fonden under en period av maximalt tolv månader vilket ger oss goda förutsättningar att kunna allokera dessa medel på ett effektivt sätt.

Ser vi till transaktionssidan så har vi haft ett kvartal med hög aktivitet. Under februari förvärvade vi fastigheten Medicinaren 22 i Flemingsberg. Fastigheten, som är uthyrd till Attendo, omfattar cirka 9 860 kvm i uthyrningsbar yta. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 408,0 MSEK. Efter periodens utgång har vi förvärvat ytterligare tre fastigheter, i Onsala och i Åkersberga (se mer under händelser efter periodens utgång). Blickar vi framåt ser vi fortsatt goda förvärvsmöjligheter och vi utvärderar löpande ett flertal fastigheter och portföljer.

Förvaltningen av våra fastigheter löper på väl och portföljen består nu till 95,0 procent av kommersiella hyresintäkter. Av dessa kommer hela 98,0 procent från helt eller delvis offentligt finansierade verksamheter.

De fem största hyresgästerna står för 90,0 procent av de kommersiella hyresintäkterna. Vi ser också att vakanserna är fortsatt mycket låga, under en procent, och i första hand relaterat till omflyttningsvakans i ett fåtal lägenheter.

Koncernens kapitalandelslån och NAV-värde

Totalt har koncernen emitterat kapitalandelslån till ett värde om 822,0 MSEK. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 4,00 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelslånet möjlighet till ytterligare avkastning som är kopplad till koncernens ackumulerade resultat.

Per rapportdagen var NAV-värdet på kapitalandelslånet 105,2 procent. NAV-värdet är det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på koncernens fastställda balansräkning.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter periodens utgång har vi förvärvat två fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om ca 283,5 mkr.

Fastigheten Smedby 19:291 är belägen i Åkersberga och omfattar 4 276 kvm uthyrningsbar yta. Hyresgäst, genom ett nytecknat 15-årigt hyresavtal, är vårdoperatören Redolaris AB som driver ett äldreboende på fastigheten. Tillträde till fastigheten är beräknat till 1 juni 2021.

Det andra förvärvet avser två fastigheter belägna i Onsala, strax söder om Kungsbacka. På fastigheterna bedrivs ett äldreboende och en förskola. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till ca 3 443 kvm. Kungsbacka kommun är hyresgäst i båda fastigheterna med en genomsnittlig återstående kontraktstid om ca 6,5 år. Tillträde till fastigheterna ägde rum per sista april.

Avslutande kommentarer

I koncernen har vi nu (inklusive förvärven efter periodens utgång) på relativt kort tid förvärvat fastigheter till ett värde om nästan 2,1 miljarder kronor. Portföljen har finansiellt starka hyresgäster, långa hyresavtal och fastigheter med attraktiva geografiska lägen. Med vår portfölj som stabil och lönsam plattform har vi de bästa förutsättningarna att växa vidare. Därför utvärderar och analyserar vi löpande flera intressanta fastigheter och fastighetsportföljer som vi tror kan passa väl in i vår verksamhet.

Det är mycket glädjande att kunna välkomna Allmänna Arvsfonden som investerare i Estea Omsorgsfastigheter. Dels har vi säkerställt kapital för kommande förvärv, dels har vi etablerat en ny fondandelsklass som vi hoppas och tror att fler institutionella investearer kan se som en relevant och attraktiv investeringsmöjlighet.

Johan Eriksson

VD

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI-MARS 2021

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-mars 2021. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2020. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma

Resultat januari-mars 2021

Driftnettot uppgick till 16,8 (4,2) MSEK. Ökningen om 12,6 MSEK förklaras främst av genomförda fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet var -0,1 (-0,8) MSEK, vilket är en ökning om 0,7 MSEK i jämförelse med motsvarande period föregående år. Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 0,6 (2,9) MSEK och omvärdering av kapitalandelslånet påverkade resultatet med -13,7 (-4,1) MSEK. Periodens totalresultat efter skatt uppgick till -16,5 (-2,7) MSEK.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 21,0 (6,6) MSEK. Intäktsökningen om 14,4 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år är främst en effekt av genomförda fastighetsförvärv. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 0,1 MSEK som främst är hänförligt till vakanser i fastigheten Tuna 3:182 till följd av rådande pandemi. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 99 (100) procent.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick sammanlagt till 4,2 (2,4) MSEK. De ökade kostnaderna jämfört med motsvarande period föregående år är främst hänförliga fastighetsförvärv. Fastighetsskatten uppgick till <0,1 (<0,1) MSEK. Flertalet av koncernens fastigheter är klassificerade som specialenheter och undantagna fastighetsskatt.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 6,1 (-1,7) MSEK. De ökade administrationskostnaderna är dels hänförliga till fastighetsförv och till emissionskostnader av engångskaraktär.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -10,8 (-3,3) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -3,2 (-1,3) MSEK och ränta på kapitalandelslån med -7,6 (-3,6) MSEK. Räntekostnader på skulder till

kreditinstitut har ökat med 2,0 MSEK och beror främst på utökade skulder hänförliga till fastighetsförvärv samt högre medelränta vilken vid periodens slut uppgick till 1,80 (1,69) procent. Räntekostnader på kapitalandelslån ökade med 4,0 MSEK och är en effekt av genomförda emissioner. Bolaget har inga erhållna ränteintäkter för perioden (1,6 MSEK för motsvarande period föregående år).

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 0,6 (2,9) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -13,7 (-4,1) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring på kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -3,3 (-0,7) MSEK varav -1,5 (-0,1) MSEK avsåg aktuell skatt och -1,8 (-0,6) MSEK avsåg uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 1 807,2 (1 388,3) MSEK. Under perioden har investeringar i nya och befintliga fastigheter påverkat fastighetsvärdet med 418,3 (862,8) MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 0,6 (66,5) MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2021	År 2020	Antal
Fastighetsvärde 1 jan	1 388,3	459,0	3 (3)
+ Förvärv av fastigheter	417,1	854,5	1 (9)
+ Ny- till- och ombyggnation	1,2	8,3	-
+ Försäljning av fastigheter	-	-	- (-)
+/- Värdeförändringar	0,6	66,5	-
Fastighetsvärde 31 mar/31 dec	1 807,2	1 388,3	13 (12)

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 39,3 (55,8) MSEK. Periodens totalresultat har påverkat det egna kapitalet med -16,5 (51,4) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 1 929,1 (1 432,5) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 842,6 (745,6) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 1 086,5 (686,9) MSEK. Ökningen i räntebärande skulder förklaras av genomförda nyemissioner av bolagets

kapitalandelslån med 83,4 (383,5) MSEK samt nettoupplåning hos kreditinstitut med 399,6 (460,9) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 1 862,5 (1 367,0) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 67,6 (65,5) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 87,8 (-0,7) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 22,9 (-0,2) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4,0 (2,8) MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 212,6 MSEK (124,8 MSEK vid utgången av föregående år).

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut, via dotterbolag, aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden avser tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 2,3 (0,4) MSEK. Periodens totalresultat uppgick till -1,9 (-1,4) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 83,5 (3,9) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) 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 2,3 (0,4) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket

motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 2,3 (0,4) MSEK.

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 bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 49,2 (38,0) MSEK varav bolagets styrelse ägde 47,6 (36,4) 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

Efter periodens utgång har Bolaget tillträtt fastigheten Köpstaden 6:29 & 6:30 i Kungsbacka. Fastigheten innehåller ett äldreboende och en förskola, har en uthyrbar yta om 3 443 kvm och tillför intäkter om 5,3 MSEK. Bolaget har även tillträtt fastigheten Bronsåldern 2 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrbar yta om 2 250, innehåller 38 trygghetsbostäder och tillför intäkter om 4,9 MSEK. Vidare kommer Bolaget att tillträda äldreboendet Smedbygården 1 juni 2021, ett äldreboende om 4 267 kvm som kommer att tillföra intäkter om 10,7 MSEK.

FINANSIERING

Koncernen Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ägde vid periodens slut tretton (tolv) fastigheter till ett värde om 1 807,2 (1 388,3) MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

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

Kapitalandelslån

Estea Omsorgsfastigheter ABs (publ) kapitalandelslån, vilket är noterat på Nasdaq, är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 82 203 (74 109) kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 822,0 (741,1) 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. Marknadskursen på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 102,5 procent av nominellt värde motsvarande 842,6 MSEK.

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

Skulder till kreditinstitut

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

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1 086,5 (686,9) MSEK

varav 67,6 (65,5) MSEK har en kortare kapitalbindningstid än 12 månader, vilka förlängs på marknadsmässiga villkor. Under perioden har bolaget amorterat totalt 2,1 (3,2) MSEK och utökat lånen med 401,7 (464,1) MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,80 (1,69) procent. Med en räntebindningstid om 0,3 (0,4) år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 60,1 procent (49,5 procent vid utgången av föregående år).

KAPITALANDELSBEVISEN 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 82 203 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.

Börshandel

Kapitalandelsbevisen är noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista under kortnamnet: ESTEA OMSORG FONDANDEL. Noterad volym uppgår till 822,0 miljoner kronor. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta (4,00 procent), ett så kallat "clean price". Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde. Kapitalandelsbevisen är vid periodens slut värderade till 842,6 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 822,0 MSEK).

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 31 mars uppgick till 102,5 av nominellt belopp 10 000 kronor. Den högre kursen har inneburit en negativ resultateffekt i koncernens resultaträkning.

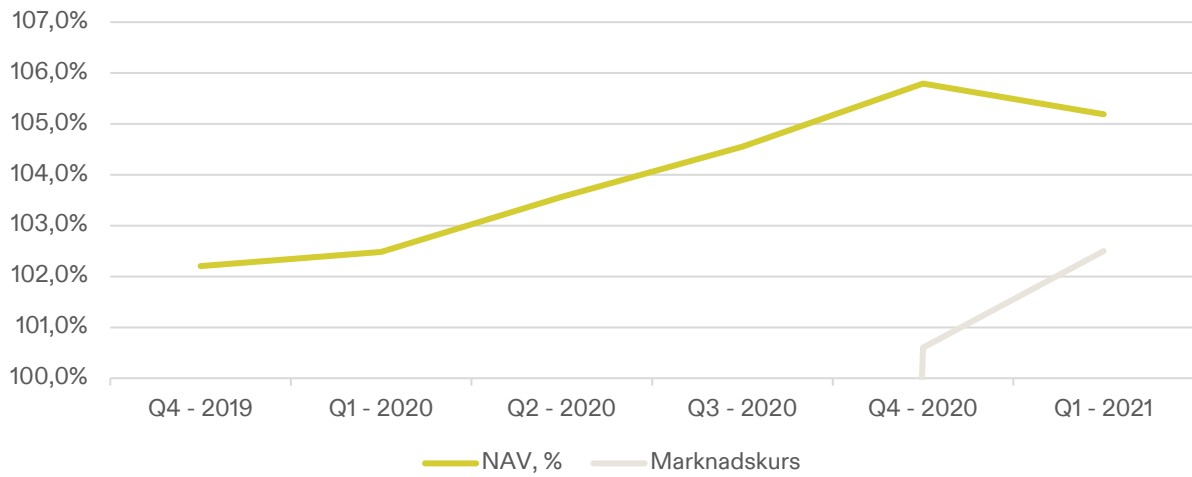
Ränta

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 24,3 MSEK vilket motsvarar 5,40 procent.

Net Asset Value (NAV)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har utgivit totalt 82 203 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 105,2 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslånets startdag.

NAV / Kurs



FASTIGHETSBESTÅNDET

Bolagets geografiska närvaro

Bolaget äger idag fastigheter på elva orter; Sundsvall, Västerås, Åkersberga, Karlstad, Täby, Borås, Huddinge, Alingsås, Helsingborg, Sigtuna, Sunne och Simrishamn. Fastigheterna i Helsingborg och Sigtuna tillträds i samband med att respektive fastighet bildats vid slutförd lantmäteriförrättning. Fastigheten i Helsingborg tillträdde därför den 20 april 2021, dvs efter kvartalets slut. Kvarstående lantmäteriförrättning beräknas vara färdig under andra kvartalet 2021 och avtalets bestående är villkorat av denna.

Fastigheter

Vid ingången av räkenskapsåret ägde bolaget tolv fastigheter. Under första kvartalet har en fastighet tillträtts. Därmed omfattade fastighetsbeståndet i koncernen per den 31 mars 13 fastigheter.

Elva av de nu ägda fastigheterna består enbart av kommersiella lokaler och två är bostadsfastigheter med mindre kommersiella ytor i.

Den totala uthyrningsbara arean är knapt 52 000 kvm. 83,0 procent av ytan utgörs av kommersiella lokaler och 17,0 procent av bostäder. 85,0 procent av hyresintäkterna kommer från kommersiella hyresgäster och 15,0 procent från privata hyresrättsinnehavare.

Portföljens genomsnittliga hyresduration (WAULT), beräknad på de kommersiella lokalerna, uppgår till 9,6 år.

Kontrakterade årshyror uppgick vid årets slut till drygt 90,0 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Det finns inga vakanser bland de kommersiella ytorna. Fem lägenheter var vakanta vid årets utgång.

Projekt

I fastigheten Skörden 3 pågår sedan drygt ett år ett större renoveringsprojekt där samtliga lägenheter inklusive våtutrymmen renoveras och uppdateras till modern standard. Totalt är 18 av totalt 20 etapper färdigställda i enlighet med budget, vid periodens slut. Under Q2 och Q3 2021 bedöms de sista etapperna färdigställas.

Hyresgäster

Koncernens hyresgäster består i huvudsak av privatpersoner, kommuner samt privata vårdföretag.

98,0 procent av intäkterna från de kommersiella lokalerna kommer från hyresgäster som är helt eller delvis finansierade via offentliga medel. Portföljen innehåller 137 stycken lägenheter som förhyrs av privatpersoner.

Nyförvärvet i portföljen förhyrs till största delen, 95,0 procent, av Attendo. Attendo är också hyresgäst i Öland 2. Detta innebär att Attendo nu är portföljens största hyresgäst och står för 30,0 procent av den uthyrda kommersiella arean och 30,0 procent av de kommersiella intäkterna. Vardaga Nytida Omsorg AB står för 20,0 procent av de kommersiella intäkterna och Borås Stad för 15,0 procent.

Största hyresgäst	Totalt förhyrd area	Andel av kom. area	Andel av kom. intäkter
Attendo Sverige AB	12 840	30,0%	30,0%
Vardaga Nytida Omsorg AB	7 334	17,0%	20%
Borås Stad	6 636	15,0%	15,0%
Silver Life Service AB	3 935	10,0%	14,0%
Sundsvalls kommun	8 026	19,0%	13,0%

Värdering, grunder

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Koncernen skall minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet skall värderingsmodellerna basera sig på samma värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är alltid analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övrig data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

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

Fastighetsvärderingar

Estea Omsorgsfastigheter redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Interna värderingar görs kvartalsvis och varje fastighets värderas även externt minst en gång per år för att säkerställa de interna värderingarna. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 i IFRS 13, Värdering till verkligt värde.

Vid periodens slut har samtliga av koncernens tretton fastigheter värderats internt.

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 4,1 (4,3) procent baserat på en vägd direktavkastning om 73,4 (59,8) MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering.

Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 1 807,2 (1 388,3) MSEK.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2021 1 jan-31 mar	2020 1 jan-31 mar	2020 1 jan-31 dec
Hyresintäkter	21,0	6,6	35,9
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	-3,8	-1,8	-7,5
Underhållskostnader	-0,4	-0,6	-1,6
Fastighetsskatt	-	-	-0,1
Driftnetto	16,8	4,2	26,7
Central administration	-6,1	-1,7	-15,8
Finansiella intäkter/kostnader	-10,8	-3,3	-19,5
Summa	-16,9	-5,0	-35,3
Förvaltningsresultat	-0,1	-0,8	-8,6
Värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	0,6	2,9	66,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	-
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	-13,7	-4,1	9,2
Resultat före skatt	-13,2	-2,0	67,1
Skatt	-3,3	-0,7	-15,7
Periodens resultat	-16,5	-2,7	51,4
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat*	-16,5	-2,7	51,4

*Hela resultatet och totalresultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 december
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 807,2	465,7	1 388,3
Nyttjanderättstillgång	31,1	-	10,7
Summa materiella anläggningstillgångar	1 838,3	465,7	1 399,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	-	109,0	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	-	109,0	-
Summa anläggningstillgångar	1 838,3	574,7	1 399,0
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3,5	3,4	0,4
Kortfristiga fordringar	18,4	19,0	28,4
Kassa och bank	212,6	22,1	124,8
Summa omsättningstillgångar	234,5	44,5	153,6
Summa tillgångar	2 072,8	619,2	1 552,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	39,3	1,2	55,8
Summa eget kapital	39,3	1,2	55,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 018,9	223,3	621,4
Kapitalandelslån	842,6	370,8	745,6
Leasingskuld	31,1	-	10,7
Uppskjuten skatteskuld	21,1	3,0	16,8
Summa långfristiga skulder	1 913,7	597,1	1 394,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	67,6	2,2	65,5
Övriga kortfristiga skulder	52,2	18,7	36,8
Summa kortfristiga skulder	119,8	20,9	102,3
Summa eget kapital och skulder	2 072,8	619,2	1 552,6

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	>0,1	-	1,4	1,4
Totalresultat januari-mars 2020	-	-	-2,7	-2,7
Eget kapital 2020-03-31	>0,1	-	-1,3	-1,3
Transaktioner med ägare				
Nyemission	0,4	-	-	0,4
Aktieägartillskott	-	2,5	-	2,5
Totalresultat april-december 2020	-	-	54,1	54,1
Eget kapital 2020-12-31	0,5	2,5	52,8	55,8
Totalresultat januari-mars 2021	-	-	-16,5	-16,5
Eget kapital 2020-12-31	0,5	2,5	36,3	39,3

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2021 3 mån 1 jan-31 mar	2020 3 mån 1 jan-31 mar	2020 12 mån 1 jan-31 dec
Den löpande verksamheten			
Driftnetto	16,8	4,2	26,7
Central administration	-6,1	-1,7	-15,8
Erhållen ränta	-	1,6	4,0
Erlagd ränta	-5,2	-1,2	-25,3
Betald/erhållen skatt	-1,5	-0,1	-2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4,0	2,8	-12,5
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	7,2	1,4	-7,0
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	11,7	-4,4	28,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22,9	-0,2	9,3
Investeringsverksamheten			
Försäljning av fastigheter	-	-	1,1
Investeringar i fastigheter	-418,2	-	-862,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-418,2	-	-861,1
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-	-
Emission	-	-	0,4
Upptagande av lån	485,2	-	847,6
Amorteringar av lån	-2,1	-0,5	-3,2
Minskning av övriga långfristiga fordringar	-	-	109,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	483,1	-0,5	953,8
Periodens kassaflöde	87,8	-0,7	102,0
Kassa och bank periodens ingång	124,8	22,8	22,8
Kassa och bank vid periodens utgång	212,6	22,1	124,8

MODERBOLAGET

Moderbolaget Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation.

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2021 1 jan-31 mar	2020 1 jan-31 mar	2020 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	2,3	0,4	3,5
Övriga externa kostnader	-2,6	-1,3	-14,1
Rörelseresultat	-0,3	-0,9	-10,6
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	12,5
Finansiella intäkter	5,9	3,1	14,1
Finansiella kostnader	-7,6	-3,6	-16,3
Resultat efter finansiella poster	-2,0	-1,4	-0,3
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-2,0	-1,4	-0,3
Skatt	0,1	-	2,3
Periodens resultat	-1,9	-1,4	2,0
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-1,9	-1,4	2,0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34,1	34,1	34,1
Fordringar hos koncernföretag	695,6	310,7	695,6
Uppskjutna skattefordringar	2,3	-	2,3
Summa anläggningstillgångar	732,0	344,8	732,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	34,7	14,2	25,2
Kortfristiga fordringar	3,0	1,2	5,0
Kassa och bank	83,5	2,9	3,9
Summa omsättningstillgångar	121,2	18,3	34,1
Summa tillgångar	853,2	363,1	766,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	2,9	1,0	4,8
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	828,9	357,6	745,6
Summa långfristiga skulder	828,9	357,6	745,6
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	12,8	-	5,8
Kortfristiga skulder	8,6	4,5	9,9
Summa kortfristiga skulder	21,4	4,5	15,7
Summa eget kapital och skulder	853,2	363,1	766,1

NYCKELTAL

	2021	2020	2020
	1 jan-31 dec	1 jan-31 mar	1 jan-31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter	13	3	12
Uthyrningsbar area, kvm	51 829	17 949	42 176
Hysesvärde, MSEK	90,4	26,5	74,5
Förvaltningsfastigheter, MSEK	1 807,2	465,7	1 388,3
Driftnetto, MSEK	16,8	4,2	26,7
Direktavkastning, %	4,1	4,0	4,3
Överskottsgrad, %	80	63	75
Hysesduration, år	9,6	8,1	9,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	100	99
Uthyrningsgrad area, %	99	100	99
Finansiella nyckeltal			
Medelränta kreditinstitut, %	1,80	2,13	1,69
Kapitalbindning, år	2,2	0,4	2,5
Räntetäckningsgrad, gånger	1,0	0,8	1,0
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,3	1,1	3,2
Belåningsgrad, %	60,1	48,4	49,5
Soliditet, %	1,9	0,2	3,6
Justerad soliditet, %	42,5	60,1	51,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	822,0	357,6	741,1
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde, %	105,2	102,5	105,8
Marknadskurs kapitalandelslån, %	102,5	-	100,6

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 Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm.

Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-mars 2021.

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

Grunder för redovisningen

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

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

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

De redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas i denna rapport har i all väsentlighet varit oförändrade från de redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 i Årsredovisningen för år 2020.

Inga nya eller ändrade standarder med tillämpning från 1 januari 2021 eller senare har haft någon påverkan på bolagets redovisningsprinciper.

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.

NOT 2 RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är som fastighetsbolag utsatt för olika risker i sin dagliga verksamhet. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer.

Kreditrisk mot hyresgäster

En fastighets kommersiella värde beräknas bland annat genom nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, som ytterst är ett resultat av hyresintäkterna. I det fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta att påverka koncernens kassaflöde och likviditet negativt. Bolaget har långa hyresavtal med kommersiella hyresgäster som är helt eller delvis finansierade via offentliga medel. En viss ökad vakans har noterats inom äldreboenden och seniorboenden då hyresgästerna och brukarna har väntat längre med att flytta in i den här typen av boenden på grund av den rådande pandemin. Detta har dock endast haft en minimal påverkan på bolagets kassaflöde.

Ränterisk

Räntekostnader är normalt koncernens enskilt största utgiftspost. Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens kassaflöde och resultat. För att minimera exponeringen mot ett förändrat ränteläge har Estea valt att lägga vissa skulder med fast ränta.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid en viss tidpunkt ej går att erhålla eller att villkoren vid en refinansiering är mycket sämre än tidigare finansiering. För att reducera refinansieringsbehovet har Estea valt att finansiera koncernens fastighetsförvärv med ett långfristigt kapitalandelslån samt längre kapitalbindningstider.

Utöver det som beskrivs ovan är styrelsens bedömning att inga förändringar har skett i bolagets risker och osäkerhetsfaktorer vilka beskrivs utförligt på sidorna 15-16 i årsredovisningen 2020.

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:

-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 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE- TRANSAKTIONER

Estea Omsorgsfastigheter (publ) 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 2,3 (0,4) 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 2,3 (0,4) 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 49,2 (38,0) MSEK varav bolagets styrelse ägde 47,6 (36,4) 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 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Bolaget tillträtt fastigheten Köpstaden 6:29 & 6:30 i Kungsbacka. Fastigheten innehåller ett äldreboende och en förskola, har en uthyrbar yta om 3 443 kvm och tillför intäkter om 5,3 MSEK. Bolaget har även tillträtt fastigheten Bronsåldern 2 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrbar yta om 2 250, innehåller 38 trygghetsbostäder och tillför intäkter om 4,9 MSEK. Vidare kommer Bolaget att tillträda äldreboendet Smedbygården 1 juni 2021, ett äldreboende om 4 267 kvm som kommer att tillföra intäkter om 10,7 MSEK.

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

Stockholm den 12 maj 2021

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
Styrelseledamot

Johan Eriksson
VD

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresduration

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

Hyresvärde

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

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

Överskottsgrad

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

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av fastighetsportföljens värde som är belånad med räntebärande skulder till kreditinstitut. Kapitalandelslånet, vilket är noterat, som är efterställt bolagets samtliga övriga skulder är exkluderat i beräkningen även om instrumentet löper med ränta och redovisas som skuld i balansräkningen.

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

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

Justerad soliditet

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

koncernens finansiella stabilitet när kapitalandelslånet inräknas som eget kapital.

Kapitalbindning

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

Marknadskurs

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

Medelränta kreditinstitut

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

NAV

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och skulderna exklusive

kapitalandelslånet återbetalas samt vad som i övrigt följer av de Allmänna villkorens punkt 10.3 och 10.4. NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet används för att ge investerarna en vägledning, om än teoretisk, till vilket värde varje kapitalandelsbevis uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

Ränta kapitalandelslån

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

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i MSEK		2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	39,3	1,2	55,8
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	2 072,8	619,2	1 552,2
	Soliditet	1,9%	0,2%	3,6%
Justerad soliditet	Eget kapital	39,3	1,2	55,8
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	842,6	370,8	745,6
Balansomslutning	Balansomslutning	2 072,8	619,2	1 552,2
	Justerad soliditet	42,5%	60,1%	51,6%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat exkl kapitalanskaffningskostnader	-0,1	-0,8	0,2
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>10,8</u>	<u>3,6</u>	<u>23,6</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	10,7	2,8	23,8
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån	3,2	2,2	7,3
	(justerad finansiell kostnad)			
	Justerad räntetäckningsgrad	3,3	1,1	3,2
NAV-värde	Eget kapital	39,3	1,2	55,8
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,0	-3,0	-3,0
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>20,6</u>	<u>13,3</u>	<u>4,5</u>
	Summa eget kapital att fördelas till investerarna (s1)	56,9	11,5	57,3
	Investerarandel 75% av s1	42,7	8,6	43,0
	NAV-värde	105,2%	102,5%	105,8%

KALENDARIUM

Ränteutbetalning Euroclear	12 juli 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	12 augusti 2021
Ränteutbetalning Euroclear	11 oktober 2021