



# Delårsrapport

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)  
1 januari – 31 mars 2025

Estea

## JANUARI - MARS 2025

- Rörelseresultatet var -1,1 (-3,1) MSEK. Det förbättrade resultatet är hänförligt till att bolaget har gått över från ett direkt-, till ett indirekt ägande av fastigheter via fondandelar i Slättö Core+ under 2024. Denna övergång har genererat i såväl minskad nettoomsättning, som minskade kostnader.
- Det negativa resultatet efter finansiella poster minskade till -11,1 (-491,4) MSEK. Resultatet är primärt hänförligt till de löpande räntekostnaderna tillhörande vinstandelslånet om -10,1 (-10,2) MSEK.
- Omvärdering av kapitalandelslån har påverkat resultatet positivt med 30,4 (-0,3) MSEK. Det redovisade värdet av kapitalandelslånen baseras på rådande marknadskurs och resultateffekten är hänförlig till skillnaden mot rådande NAV-kurs.
- Resultat efter skatt var 23,4 (-491,6) MSEK, varav en realiserad vinst om 30,4 (-0,3) MSEK hänförlig till värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringen på investeringen i Slättö Core+ påverkade resultatet med 4,1 (0,0) MSEK.
- Periodens kassaflöde uppgick till -1,8 (13,9) MSEK.
- NAV-värdet på kapitalandelslånet uppgick vid periodens slut till 52,7 (55,3) procent. NAV-värdet baseras på finansiella anläggningstillgångarnas redovisade värde, se även definition sidan 18.

### Viktiga händelser under perioden januari-mars

- Inga händelser av väsentlig karaktär har skett under perioden

## PERIODEN I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i miljoner kronor	2025	2024	2024
	Mar	Mar	Dec
Finansiella anläggningstillgångar	577,2	745,4	577,2
Emitterat kapitalandelslån	1 005,2	1 252,2	1 005,2
Eget kapital	259,2	357,3	235,8
Balansomslutning	592,9	765,5	590,6
<b>Nyckeltal</b> (för definition se sid 19)			
Justerad soliditet, %	89,5	91,4	91,0
Ränta kapitalandelslån, %	4,0	4,0	4,0
NAV-värde, %	52,7	55,3	53,4
Upplupen ränta per andel %	6,1	6,2	5,1
NAV inklusive upplupen ränta, %	58,9	61,5	58,6
Marknadskurs kapitalandelslån, %	27,0	27,0	30,0



## DETTA ÄR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

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

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

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

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

### **Alternativ investeringsfond (AIF)**

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



## VD HAR ORDET

Första kvartalet 2025 har präglats av stabilitet i fondens förvaltning. Vi befinner oss i en förvaltande fas där fokus ligger på daglig förvaltning.

Slättö Core+, fondens enda innehav, har fortsatt att leverera enligt förväntan. Under första kvartalet har Slättö Core + tagit in nytt kapital till fonden från nya investerare vilket stärker vår uppfattning om att NAV-värderingen av fondandelarna är i linje med institutionella investerares värdeuppfattning och vi gläds åt att likviditet söker sig till tillgångsslaget.

Mot bakgrund av detta är det värt att påminna om den avtalsmässiga rättighet fonden erhöll i samband med försäljningen till Slättö Core+, innebärandes att fonden under normala förhållanden har en rätt att inlösa fondandelar i Slättö Core+ mot NAV vid olika tidpunkter. Det har nu gått snart 18 månader sedan ovan nämnda försäljning och om ca 18 månader har fonden rätt att lösa in 25% av fondandelarna, om ca 2,5 år ytterligare 25% (aggregerat 50%) och om ca 3,5 år resterande fondandelar. Med anledning av 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, utvärderar fondens förvaltare löpande alternativ för innehavet. Fonden har rätt och möjlighet att när som helst avyttra delar av eller hela fondens innehav i Slättö Core+ i sekundärmarknaden till andra investerare. En sådan transaktion skulle innebära att fonden kan frigöra likviditet som i sin tur kan möjliggöra återbetalning till fondens andelsägare alternativt skapa utrymme för andra investeringar. I dagsläget anser vi dock att det mest attraktiva alternativet är att avvakta inlösenmöjligheten samtidigt som vi fortsätter vår strävan att synliggöra det värde vi anser finns i fonden.

Vi följer utvecklingen på fastighets- och räntemarknaderna, och ser i dagsläget inga skäl till justeringar av vår strategi. Vårt mål är fortsatt att maximera värdet för fondens investerare genom ansvarsfull förvaltning med en bibehållen kontrollerad riskprofil.

Såvida ingen marknadshändelse sker som påverkar vår lagda strategi ser jag fram emot att återkomma med nästa kvartalsrapport.



Magnus Nordholm,  
VD Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

## RESULTAT-, BALANS- OCH KASSA- FLÖDESPOSTER FÖR JANUARI- MARS 2025

Resultat- och kassaflödesposter nedan avser januari – mars 2025. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2024 om inget annat anges. Balansposter avser 31 mars 2025. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Jämförelseposter för övriga nyckeltal avser motsvarande period 2024.

### Resultat januari-mars 2025

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 (6,2) MSEK, en minskning jämfört med föregående år då bolaget idag inte är rörelsedrivande. Periodens totalresultat uppgick till 23,4 (-491,6) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 8,4 (14,0) MSEK.

### Finansiella kostnader

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) finansnetto uppgick till -10,0 (-488,2). Majoriteten av finansnettot är hänförligt till den löpande räntan på vinstandelslånet som påverkade resultatet med -10,1 (-10,2) MSEK. Räntekostnader på kapitalandelslån löper till fast ränta och är oförändrad.

### Finansiella anläggningstillgångar

Verkligt värde, MSEK	Mar 2025
Ingående balans 2025	577,2
Avyttringar	0,0
+/- Värdeförändringar	4,1
Redovisat värde 31 mars	581,3

Estea Omsorgsfastigheters finansiella anläggningstillgångar består i huvudsak av andelar i Slättö Core+. Värdet på fondandelarna var vid årets början 577,2 MSEK. Per den sista mars 2025 har andelarna i Slättö verkligt värde-värderats och genomgått en positiv värdeförändring för perioden om 4,1 MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde.

### 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 259,2 (235,8) MSEK. Periodens totalresultat har påverkat det egna kapitalet med 23,4 (590,6) MSEK.

### Räntebärande skulder

Värdet av kapitalandelslånet var vid periodens slut 271,5 (271,2) MSEK. Bolaget har inga skulder till kreditinstitut.

### Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -1,8 (13,9) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -11,1 (-3,1) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten var -1,8 (-8,1) MSEK. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 0,0 (22,0) MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 8,4 (14,0) MSEK.

### Transaktioner med närstående

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har en närstående relation med Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal.

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

Medlemmar i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) styrelse och övriga närstående personer till bolaget ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 8,4 (31,2) MSEK nominellt varav styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB ägde 7,3 (8,7) MSEK nominellt.

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

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter periodens utgång.



## FINANSIERING

### **Finansiering och belåningsgrad**

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

#### *Kapitalandelslån*

Estea Omsorgsfastigheter AB:s (publ) kapitalandelslån, 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 kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2028-03-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslån uppgick på balansdagen till 27,0 (27,0) procent av nominellt värde motsvarande 271,5 (271,2) MSEK.

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

#### *Skulder till kreditinstitut*

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



# KAPITALANDELSBEVISET I KORTHET

## Kapitalandelsbevis

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 noterade 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 271,5 (271,2) 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 senast noterade priset på kapitalandelslånet av Klass A på den öppna marknadsplatsen vid utgången av aktuellt kvartal utgör således underlag till det redovisade verkliga värdet för skulden.

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

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är noterat och klassificeras i nivå 1 i värderingshierarkin. Slutkursen för det noterade kapitalandelsbeviset per den 31 mars 2025 uppgick till 27,0 (27,0) procent av nominellt belopp.

## Ränta

Kapitalandelsbeviset ger en årsvis nominell ränta om 4,00 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott. Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år samt på lånets förfallodag. Bolaget beslutade den 19 december 2022 att pausa löpande ränteutbetalningar från och med april 2023. Estea har därefter betalat ut ränta vid tillfällen efter enskilda beslut.

## Efterställt lån

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

## Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

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

Fullständiga villkor framgår av "Fondvillkor Estea Omsorgsfastigheter AB" med ISIN nr. SE0013513801 vilka finns att tillgå på bolagets hemsida [www.estea.se](http://www.estea.se).

## Utbetalningar av ränta och återbetalning

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

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

## Långivaragent och långvarmöte

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 (-10,2) MSEK har belastat bolagets resultat. Bolagets egna kapital uppgick till 259,2



(235,8) 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 27,0 (27,0) procent i förhållande till nominellt värde.

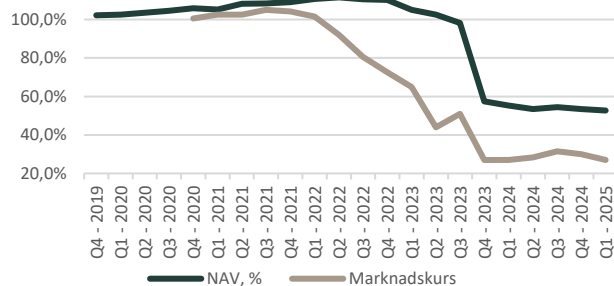
### Net Asset Value (NAV)

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

Ägarna av kapitalandelsbeviset har genom avtal rätt till vinstdelning av det ackumulerade resultatet.

Fondandelsägarna har rätt till allt resultat upp till 6,0 procent årligen varav 4,00 procent utgörs av den årliga räntan. Av fastställt ackumulerat resultat över den brytpunkten har fondandelsägarna del i överskjutande resultat med 75,0 procent. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 52,7 (55,3) procent för Kapitalandelslån A, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbeviset vid

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



NAV utveckling jämfört med kursen på kapitalandelsbevis serie A.



## OM TILLGÅNGARNA

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

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

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

### Fakta om Slättö Core+

Riskprofil	Core+
Målavkastning per år	8 %
Geografiskt fokus	Norden
Hysesduration (WAULT)	6 år*
Uthyrningsgrad	93 %*
LTV	47 %*
LTV max på fondnivå	50 %
Totala tillgångar	10 750 SEK m*
Startår	2019

\*Per balansdagen 2025-03-31

Resultaträkning i sammandrag, SEK k	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan – dec
Hysesintäkter	457 905	264 957	424 609
Driftnetto	339 732	212 472	328 968
Resultat före skatt	307 824	(7 756)	510 671

Balansräkning i sammandrag, SEK k	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Totala anläggningstillgångar	9 848 546	8 494 145	9 692 367
Totala omsättningstillgångar	901 436	1 069 720	922 429
Totala tillgångar	10 749 982	9 563 865	10 614 797
Totalt eget kapital	5 036 181	4 443 612	4 888 398
Totala långfristiga skulder	3 806 151	1 780 361	3 655 745
Totala kortfristiga skulder	1 907 649	3 339 892	2 070 654
Totalt eget kapital och tillgångar	10 749 982	9 563 865	10 614 797



# RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2025	2024	2024
	3 mån Jan-mar	3 mån Jan-mar	12 mån jan - dec
Nettoomsättning	-	6,2	6,2
Övriga externa kostnader	-1,1	-9,3	-18,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,1</b>	<b>-3,1</b>	<b>-12,6</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	0,0	6,6	6,7
Finansiella kostnader	-10,1	-13,0	-112,6
Resultat från innehav i intressebolag	-	-	-0,7
Resultat från innehav i koncernbolag	-	-509,8	-509,8
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	-	28,0	40,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-11,1</b>	<b>-491,4</b>	<b>-588,7</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar	4,1	-	9,6
Orealiserade värdeförändringar på kapitalandelslån	30,4	-0,3	-33,9
Bokslutsdispositioner	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>23,4</b>	<b>-491,6</b>	<b>-613,0</b>
Skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>23,4</b>	<b>-491,6</b>	<b>-613,0</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>23,4</b>	<b>-491,6</b>	<b>-613,0</b>



# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2025	2024	2024
	31 mar	31 mar	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	581,3	745,4	577,2
Fordringar hos ägarbolag	2,5	0,0	2,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>583,8</b>	<b>745,4</b>	<b>579,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	0,7	6,2	0,7
Kassa och bank	8,4	14,0	10,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9,1</b>	<b>20,1</b>	<b>10,8</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>592,9</b>	<b>765,5</b>	<b>590,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital inklusive periodens resultat	259,2	357,3	235,8
<b>Långfristiga skulder</b>			
Kapitalandelslån	271,5	0,0	301,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>271,5</b>	<b>0,0</b>	<b>301,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	0,1	0,2	0,4
Kapitalandelslån	-	342,0	-
Skulder hos koncernföretag	-	0,8	-
Kortfristiga skulder	62,2	65,2	52,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>62,3</b>	<b>408,2</b>	<b>52,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>592,9</b>	<b>765,5</b>	<b>590,6</b>



## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>2,5</b>	<b>845,9</b>	<b>848,9</b>
Årets resultat januari-december 2024	-	-	-613,0	-613,0
Årets övriga totalresultat januari-december 2024	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>0,5</b>	<b>2,5</b>	<b>232,8</b>	<b>235,8</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>0,5</b>	<b>2,5</b>	<b>232,8</b>	<b>235,8</b>
Periodens resultat januari-mars 2025	-	-	23,4	23,4
Periodens övriga totalresultat januari-mars 2025	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2025-03-31</b>	<b>0,5</b>	<b>2,5</b>	<b>256,2</b>	<b>259,2</b>



# KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2025	2024	2024
	3 mån jan – mar	3 mån jan - mar	12 mån jan - dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Nettoomsättning	-	6,2	6,2
Central administration	-1,1	-9,3	-18,8
Erhållna ränteintäkter	0,0	0,0	0,1
Erlagd ränta	-10,1	0,0	-31,7
Erhållen utdelning	-	-	39,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-17,7</b>	<b>-3,1</b>	<b>-5,2</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	0,0	0,0	-0,6
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	9,3	-5,0	-6,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1,8</b>	<b>-8,1</b>	<b>-12,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttringar av andelar i koncernföretag	0,0	22,0	22,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>22,0</b>	<b>22,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av lån	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1,8</b>	<b>13,9</b>	<b>10,1</b>
Kassa och bank vid årets ingång	10,2	0,1	0,1
<b>Kassa och bank vid årets utgång</b>	<b>8,4</b>	<b>14,0</b>	<b>10,2</b>



# REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

### Allmän information

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

Bolagets delårsrapport omfattar januari-mars 2025.

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 2024.

### Kritiska bedömningar och antaganden

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

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



## NOT 2 RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

## NOT 3 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

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

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

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) tillämpar följande värderingshierarki. För det direktägda innehavet i investeringsfonder används fondens EPRA NAV/aktie och klassificeras till nivå 3 i värderingshierarkin. Indata till det verkliga värdet av innehavet i investeringsfonder inhämtas kvartalsvis från fondbolaget i en separat värderings- och kvartalsrapport. Indata utvärderas av värderingsfunktionen innan det fastställs. Det verkliga värdet motsvarar det innehavda antalet fondandelar multiplicerat med den vid varje kvartal fastställda NAV-kursen per fondandel. Värderingsfunktionen för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har inte funnit anledning till att 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 2025 (MSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	581,3	581,3
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>581,3</b>	<b>581,3</b>

### 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+	581,3	EPRA NAV	N/A

(MSEK)	Finansiella anläggningstillgångar	Summa
<b>Ingående balans 2025-01-01</b>	<b>577,2</b>	<b>577,2</b>
Förvärv	0,0	0,0
Avyttringar	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	4,1	4,1
<b>Utgående balans 2025-03-31</b>	<b>581,3</b>	<b>581,3</b>

## NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har en närstående relation Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. För koncerninterna lån debiteras ränta.

### Styrelse och övriga närstående

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

Medlemmar i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) styrelse och övriga närstående personer till bolaget ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 8,4 (31,2) MSEK nominellt varav styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB ägde 7,3 (8,7) MSEK nominellt. Förändringar har skett i kretsen som omfattas, differensen mot jämförelsetalen beror således inte på avyttringar.

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



NOT 5 VÄSENTLIGA **HÄNDELSER** EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter årets utgång.



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

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Styrelsen i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

*Johan Eriksson Styrelseordförande*

*Magnus Nordholm*  
VD

*Peter Wallqvist Styrelseledamot*

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



## NYCKELTAL

	2025	2024	2024
	Mars	Mars	December
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	577,2	745,4	577,2
Soliditet, %	43,3	46,7	39,9
Justerad soliditet, %	89,5	91,4	91,0
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	1 005,2	1 252,2	1 005,2
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde, %	52,7	55,3	53,4
Upplupen ränta per andel %	6,1	6,2	5,1
NAV inklusive upplupen ränta, %	58,9	61,5	58,6
Marknadskurs kapitalandelslån, %	27,0	27,0	30,0



## ORDLISTA OCH DEFINITIONER

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

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

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

### *Finansiella begrepp*

#### *Akkumulerad ränta kapitalandelslån*

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

#### *Emitterat kapitalandelslån*

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

#### *Justerad soliditet*

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

#### *Marknadskurs*

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

#### *Ränta kapitalandelslån*

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

#### *Soliditet*

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

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

#### *NAV*

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

#### *NAV, inklusive upplupen ränta*

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

#### *Upplupen ränta per andel*

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



## FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS AV IFRS

Belopp i MSEK		2025	2024
		jan-mar	jan-mar
<b>Soliditet</b>	<i>Eget kapital</i>	259,2	357,3
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	592,9	765,5
	<b>Soliditet</b>	<b>43,7%</b>	<b>46,7%</b>
<b>Justerad soliditet</b>	Eget kapital	259,2	357,3
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	271,5	342,0
Balansomslutning	Balansomslutning	592,9	765,5
	<b>Justerad soliditet</b>	<b>89,5%</b>	<b>91,4%</b>
<b>NAV-värde Kapitalandelslån serie A</b>	Eget kapital	259,2	357,3
(Investerarandel + Resultatandel upp till 6,0%	Avdrag för aktiekapital och		
+ Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat	andra tillskott	-3,0	-3,0
kapitalandelslån	Redovisat värde av kapital-		
	andelslån minskat med		
	nominellt belopp	<u>-1 005,2</u>	<u>-1 005,2</u>
	<b>Summa eget kapital att fördelas</b>		
	<b>till investerarna (s1)</b>	<b>-749,0</b>	<b>-650,9</b>
	Investerarandel 75% av s1	-561,8	-488,2
	Varav belöper på serie A	-582,8	-536,8
	Resultatandel upp till 6,0%	107,8	87,4
	<b>NAV-värde serie A</b>	<b>52,7</b>	<b>55,3</b>

## KALENDARIUM

Rapport Q2	29 augusti 2025
Rapport Q3	28 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	27 februari 2026

