

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-01-01 – 2019-12-31

Origa Care AB (publ)

559170–6030

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Origa Care AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Origa Care AB (publ), 559170-6030, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

Information om verksamheten

Origa Care AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 13 vårdfastigheter belägna i Finland i regioner med en stigande äldre population. Majoriteten av fastigheterna är belägna i södra Finland.

Fastigheterna är moderna, byggda mellan 2015 och 2017. Fastigheterna är fullt uthyrda och omfattar ca 14 345 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Fastigheterna är uthyrda till etablerade vårdbolag i Finland och 80 % av hyresintäkterna är hänförliga till marknadsledande Espero Care, Attendo och Mehiläinen. Hyresavtalen löper med en genomsnittlig viktad hyreslängd om 9,7 år per 2019-12-31 och avtalens utformning bidrar till förutsägbara kassaflöden samt god kostnadskontroll.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat 2019 uppgår till 1 330 TEUR (2 818). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar som uppgick till 2 946 TEUR föregående år jämfört med i år då de uppgick till -33 TEUR. Moderbolagets resultat uppgår till 26 TEUR (-46). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till att bolaget hade transaktionskostnader föregående år.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolag.

Finansiering

Koncernen har 13 banklån hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) med en marginal om 1,40 % + 3M EURIBOR. Lånen löper till 2023-10-25 och är amorteringsfria. 80 % av lånen har räntesäkrats med 13 femåriga ränteswappar. Detta innebär att den räntesäkrade delen av lånen löper med en ränta om 1,97 %. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Origa Care AB (publ) AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2019 uppgår till 2 560 000 stycken (2 560 000 stycken).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgäster. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (TEUR om inget annat anges)

	2019	2018 ¹
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	3 079	532
Driftnetto	2 930	522
Förvaltningsresultat	1 933	266
Resultat före skatt	1 281	2 818
Resultat per aktie, EUR	0,5	1,1
Marknadsvärde fastigheterna	52 800	52 770
Antal utestående aktier, st	2 560 000	2 560 000
Avkastning på eget kapital, %	4,9	10,2
Belåningsgrad, %	49,1	49,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,4
Soliditet, %	48,8	51,0
Överskottsgrad, %	99,0	98,1
EPRA NAV per aktie, EUR	10,8	10,9
Fastigheternas direktavkastning, %	5,5	5,5
Föreslagen utdelning, EUR/aktie	0,8	0,8

¹Gäller för perioden 7 september till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 25 oktober 2018.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande fem hyresgäster. Hyresavtalen sträcker sig under en viktad genomsnittlig hyresperiod om 9,7 år och fastigheterna är fullt uthyrda. Fastigheterna innefattar vårdboenden. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med double net-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna samt fastighetsskatt och fastighetsförsäkring.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar i kraft. Förslaget innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå i Sverige är 500 TEUR. Detta gäller svenska skattesubjekt inom koncernen. I Finland trädde liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag. De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en påverkan på koncernen under rapportperioden.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (EUR)

Fritt eget kapital	22 495 578
Årets resultat	25 998
	<hr/>
	22 521 576

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 048 000
i ny räkning balanseras	20 473 576
	<hr/>
	22 521 576

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 28.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental euro (EUR) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i TEUR	Not	2019	2018 ¹
Hysesintäkter	5	2 897	522
Serviceintäkter	5	182	10
Drift- och underhållskostnader	6	-38	-10
Fastighetsskatt		-111	-
Driftnetto		2 930	522
Administrationskostnader	7, 8	-418	-172
Finansiella kostnader	9	-579	-84
Förvaltningsresultat		1 933	266
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-33	2 946
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	10	-619	227
Resultat före skatt		1 281	3 439
Aktuell skatt	11	-74	-
Uppskjuten skatt	11	123	-621
Årets resultat		1 330	2 818
Resultat per aktie före utspädning, EUR	16	0,5	1,1
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	16	0,5	1,1

Rapport över totalresultat, koncernen²

Belopp i TEUR	2019	2018 ¹
Årets resultat	1 330	2 818
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	1 330	2 818

¹Gäller för perioden 7 september till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 25 oktober 2018.

²Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i TEUR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	52 800	52 770
Nyttjanderättstillgångar	18	1 115	-
Finansiella derivat		-	227
Summa anläggningstillgångar		53 915	52 997
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		10	73
Övriga kortfristiga fordringar	13	35	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34	28
Likvida medel	15	1 214	881
Summa omsättningstillgångar		1 293	1 004
SUMMA TILLGÅNGAR		55 208	54 001
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		256	256
Övrigt tillskjutet kapital		24 589	24 589
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 100	2 818
Summa eget kapital		26 945	27 663
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	25 801	25 775
Långfristig leasingkuld	18	1 115	-
Uppskjuten skatteskuld	11, 19	293	416
Finansiella derivat	10	392	-
Summa långfristiga skulder		27 601	26 191
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1	108
Aktuella skatteskulder	11	74	-
Övriga kortfristiga skulder	20	512	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	75	39
Summa kortfristiga skulder		662	147
Summa skulder		28 263	26 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 208	54 001

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-09-07	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	2 818	2 818
Summa totalresultat 2018-12-31	-	-	2 818	2 818
Transaktioner med aktieägare				
Bildande av bolag	60	-	-	60
Nedsättning aktiekapital	-60	-	-	-60
Nyemission	256	25 344	-	25 600
Emissionskostnader	-	-960	-	-960
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	205	-	205
Summa transaktioner med aktieägare	256	24 589	-	24 845
Utgående eget kapital 2018-12-31¹	256	24 589	2 818	27 663
Ingående eget kapital 2019-01-01	256	24 589	2 818	27 663
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 330	1 330
Summa totalresultat 2019-12-31	-	-	1 330	1 330
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-2 048	-2 048
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-2 048	-2 048
Utgående eget kapital 2019-12-31¹	256	24 589	2 100	26 945

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i TEUR	Not	2019	2018 ¹
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 933	266
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	25	-38	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		1 895	272
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		44	-123
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-107	109
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		37	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 869	282
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-49 808
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-49 811
Finansieringsverksamheten			
Bildande av bolag		-	60
Nedsättning aktiekapital		-	-60
Nyemission		-	25 600
Emissionskostnader		-	-960
Upptagande av lån		-	25 900
Uppläggningskostnader		-	-130
Utdelning		-1 536	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 536	50 410
Årets kassaflöde		333	881
Likvida medel vid räkenskapsårets början		881	-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	1 214	881

¹Gäller för perioden 7 september till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 25 oktober 2018.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2019	2018
Nettoomsättning		17	244
Administrationskostnader	7, 8	-116	-87
Övriga rörelsekostnader		-	-240
Rörelseresultat		-99	-83
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		137	25
Finansiella kostnader		-5	-
Resultat efter finansiella poster		33	-58
Uppskjuten skatt	11	-7	12
Årets resultat		26	-46

Rapport över totalresultat, moderbolaget¹

Belopp i TEUR	2019	2018
Årets resultat	26	-46
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	26	-46

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	22	18 372	18 372
Uppskjuten skattefordran	11, 18	211	218
Fordringar hos koncernföretag		5 300	5 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 883	24 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		39	288
Övriga kortfristiga fordringar	13	30	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67	54
Summa kortfristiga fordringar		136	363
Kassa och bank	15	234	325
Summa omsättningstillgångar		370	688
SUMMA TILLGÅNGAR		24 253	24 878
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	256	256
Summa bundet eget kapital		256	256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		24 589	24 589
Balanserad vinst eller förlust		-2 094	-
Årets resultat		26	-46
Summa fritt eget kapital		22 521	24 543
Summa eget kapital		22 777	24 799
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1	48
Skulder till koncernföretag		936	7
Övriga kortfristiga skulder	20	512	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	27	24
Summa kortfristiga skulder		1 476	79
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 253	24 878

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-09-07	-	-	-	-
Bildande av bolag	60	-	-	60
Nedsättning av aktiekapital	-60	-	-	-60
Nyemission	256	25 344	-	25 600
Emissionskostnader	-	-960	-	-960
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	205	-	205
Årets resultat ¹	-	-	-46	-46
Eget kapital 2018-12-31	256	24 589	-46	24 799
Årets resultat ¹	-	-	26	26
Utdelning	-	-	-2 048	-2 048
Eget kapital 2019-12-31	256	24 589	-2 068	22 777

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	33	-58
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		33	11 668
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		226	-363
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-47	48
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		933	30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 145	-343
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-	-7
Lämnade aktieägartillskott		-	-18 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-18 372
Finansieringsverksamheten			
Bildande av bolag		-	60
Nedsättning aktiekapital		-	-60
Nyemission		-	25 600
Emissionskostnader		-	-960
Lämnade lån till koncernföretag		-	-5 600
Minskning av lån till koncernföretag		300	-
Utdelning		-1 536	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 236	19 040
Årets kassaflöde		-91	325
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		325	-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	15	234	325

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Origa Care AB (publ) med organisationsnummer 559170-6030 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta 13 vårdfastigheter i Finland.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Origa Care AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2019 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är euro. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Origa Care AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019

Den 1 januari 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Origa är leasetagare avseende tomträttsavtal, vilket medför en påverkan på redovisningen efter införandet av IFRS 16. Origa Care AB (publ) tillämpar den förenklade övergångsmetoden och har därmed inte tillämpat standarden retroaktivt. Vid övergångstillfället den 1 januari 2019 har koncernen redovisat en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen om 1 115 TEUR, hänförlig till tomträtt.

I standarden betraktas tomträtt som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Tomträttarna kommer därför inte att skrivas av. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Resultaträkningen påverkas genom att tomträttsavgälden, uppgående till 61 TEUR, omklassificeras från drift- och underhållskostnader till egen rad i anslutning till finansiella kostnader. Kostnaden ingår därmed fortsatt i förvaltningsresultatet men inte i driftnettot. Omklassificeringen får därmed en mindre påverkan på följande nyckeltal; räntetäckningsgrad, skuldsättningsgrad, överskottsgrad och fastigheternas direktavkastning. Soliditeten påverkas av den förändrade balansomslutningen till följd av redovisningen av nyttjanderättstillgång och leasingskuld.

I övrigt att övergången till IFRS 16 inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på

resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Origa Care AB (publ):s resultat och ställning men innebär utökade dokumentationskrav.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2019 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

För räkenskapsår som påbörjas i januari 2020 eller senare kommer en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Origa Care AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är euro (EUR). Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme och el. Origa agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4, 5 och 18.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänförs sig.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Origa Care AB (publ) redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat utgörs av 13 ränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 20 720 TEUR, vilket motsvarar 80 % av koncernens totala upplåning. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen marknadsvärderade samtliga derivat genom avstämning mot motparten. Värdet på ränteswapparna uppgick till -392 TEUR (227 TEUR) per den 31 december 2019. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

Koncernen har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Koncernens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Leasingavtal

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 i juridisk person.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom

fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets-ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2018-12-31 13 externa lån på totalt 25 900 TEUR som förfaller år 2023-10-25. Lånen är amorteringsfria. De löper med en räntemarginal om 1,40 % + 3m. EURIBOR. Lånen är till 80 % räntesäkrat med 13 ränteswappar som löper under lånens hela löptid. Den del av lånen som är räntesäkrat löper med en fast ränta om 1,97 %.

På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en ränterisk som hanteras genom

säkring med hjälp av ränteswappar. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till -36 TEUR.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 60 % och att koncernens räntetäckningsgrad skall inte understiga 3,25 samt bolaget får inte avyttra fler än tre av sina 13 fastigheter. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Vidare finns krav för att koncernen ska undvika amortering och enligt dessa får belåningsgraden inte vara högre än 50 % och räntetäckningsgraden får inte understiga 4,0. Skulle någon av dessa krav ej vara uppfyllda kommer koncernen ha en tidsfrist som sträcker över två räntebetalningsperioder att amortera ner lånet så att kraven åter är uppfyllda. Under denna period får ingen utdelning utbetalas. Alla lånevillkorens krav räknas på den finska underkoncernen. Per den 31 december 2019 är den finska underkoncernens belåningsgrad 48,2 % och räntetäckningsgrad 4,2 ggr, således uppfyller koncernen dessa krav. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2019-12-31.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	25 900	-
Leasing- skulder	-	-	-	1 115
Derivat	-	-	392	-
Räntor	122	367	1 386	-
Lev.skulder	1	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	512	-	-	-
Summa	635	367	27 678	1 115

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	25 900	-
Räntor	120	361	1 802	-
Lev.skulder	108	-	-	-
Summa	228	361	27 702	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	1	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	512	-	-	-
Summa	513	-	-	-

Moderbolaget 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	48	-	-	-
Summa	48	-	-	-

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts.

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2019-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2019-12-31
Upplåning	25 775	-	26	25 801
Leasing- skulder	-	-	1 115	1 115
Finansiella derivat	-	-	392	392
Summa	25 775	-	1 533	27 308

Balanspost	IB 2018-09-07	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-12-31
Upplåning	-	25 900	-125	25 775
Summa	-	25 900	-125	25 775

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Hyresfordringar	10	-
Övriga fordringar	35	30
Likvida medel	1 214	234
Maximal exponering för kreditrisk	1 259	264

	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Hyresfordringar	73	-
Övriga fordringar	22	21
Likvida medel	881	325
Maximal exponering för kreditrisk	976	356

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena.

Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	10	10
Övriga fordringar	35	35
Likvida medel	1 214	1 214
Summa	1 259	1 259

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	25 801	25 801
Leasingskulder	1 115	1 115
Leverantörsskulder	1	1
Övriga kortfr. skulder	512	512
Summa	27 429	27 429

Finansiella tillgångar 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	73	73
Övriga fordringar	22	22
Likvida medel	881	881
Summa	976	976

Finansiella skulder 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	25 775	25 775
Leverantörsskulder	108	108
Summa	25 883	25 883

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Det finansiella instrumentet avser 13 ränteswappar.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt

Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Origas bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 26.

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	2 512	350
Räntekostnader	489	79
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,4

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	25 900	25 900
Fastigheternas marknadsvärde	52 800	52 770
Belåningsgrad, %	49,1	49,1

Soliditet

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	26 945	27 663
Balansomslutning	55 208	54 220
Soliditet, %	48,8	51,0

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2019	2018
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	2 897	522
Summa hyresintäkter	2 897	522
Serviceintäkter		
Fastighetsskatt	111	-
Tomträttsavgäld	61	10
Övrigt	10	-
Summa serviceintäkter	182	10

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2019	2018
Inom 1 år	2 926	2 897
Senare än 1 men inom 5 år	11 705	11 589
Senare än 5 år	14 720	17 474
Summa	29 351	31 960

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2019	2018
Löpande underhåll	27	10
Försäkring	11	-
Summa	38	10

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	144	51	56	37
Teknisk förvaltning	18	6	-	-
Revision	144	47	13	32
Värdering	8	22	-	-
Övrigt	104	46	47	19
Summa	418	172	116	88

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
BDO Mälardalen AB				
Revisionsuppdrag	14	-	9	-
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	130	47	4	32
Summa	144	47	13	32

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Klemens Ganslandt	6	2	6	2
Josephine Björkman	4	1	4	1
Stefan de Geer	4	1	4	1
Summa	14	4	14	4

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	489	79	-	-
Övriga finansiella kostnader	90	5	5	-
Summa	579	84	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser 26 TEUR (1 568 TEUR) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet och 61 TEUR avser tomträttsavgäld.

Not 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2019	2018
Vinst/förlust ränteswappar	-619	227
Summa	-619	227

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte förvaltningsresultat eller kassaflöde.

Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-74	-	-	-
Summa	-74	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	-7	13	-7	12
Temporär skillnad hänförlig till derivat	124	-45	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	6	-590	-	-
Summa	123	-622	-7	12
Total redovisad skattekostnad	49	-622	-7	12

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 19.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	1 281	3 439	33	-58
Årets skattekostnad	49	-621	-	12
Skatt enligt svensk skattesats	-274	-757	-7	13
Skillnad utländska skattesatser	33	64	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	132	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	68	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-326	-	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-1	-	-1
Skatteeffekt av skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar	491	-	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-7	-	7	-
Övriga justeringar	-	5	-	-
Summa	49	-621	-	12

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Emissionskostnad	-	205	-	205
Årets skattekostnad	-	205	-	205

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
1 Näättäentie 4	Laukaa
2 Sarkatie 18	Rovaniemi
3 Kellarimäenkatu 4	Raisio
4 Mikontie 3	Ylivieska
5 Eteläinen Rengastie 3	Lahti
6 Purjopolku 1	Järvenpää
7 Isohaarlantie 2	Turku
8 Ojaäyräentie 3	Kouvala
9 Helsingiuksentie 54A	Lohja
10 Paimentytönpolku 6	Riihimäki
11 Pajuniityntie 2B	Raahe
12 Yhdystie 2	Joutsa
13 Ravikatu 3	Oulainen

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Till den externa värderaren lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitutet Newsec.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	52 770	-	-	-
Justering av förvärvspris	63	49 824	-	-
Orealiserade värde- förändringar	-33	2 946	-	-
Utgående verkligt värde	52 800	52 770	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 – 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt.

Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,8
Direktavkastningskrav, %	5,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (TEUR)
Hysesintäkter	+/- 10%	2 350 / -2 200
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-1 030 / 1 040
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-660 / 660

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	23	-	23	-
Momsfordran	7	22	7	21
Övrigt	5	-	-	-
Summa	35	22	30	21

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	30	28	30	28
Övrigt	4	-	37	-
Summa	34	28	67	28

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	1 214	881	234	325
Summa	1 214	881	234	325

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången

av räkenskapsåret uppgår till 2 560 000 stycken till ett kvotvärde av 0,1 EUR.

	2019-12-31	2018-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	2 560 000	2 560 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	2 560 000	2 560 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2019-12-31	2018-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR	1 329 670	2 817 994
Genomsnittligt antal aktier, st	2 560 000	2 560 000
Resultat per aktie, EUR	0,5	1,1

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	25 900	25 900	-	-
Uppläggningsavgift	-99	-125	-	-
Summa	25 801	25 775	-	-

Not 18 Leasing

Koncernen har tio tomträttsavtal vilket löper med en viktad genomsnittlig avtalslängd om 40 år med en tomträttsavgäld på 61 TEUR.

Nyttjanderättstillgångar:

Koncernen

Redovisat värde	Tomträttsavtal	Total
IB 2019-01-01	1 115	1 115
UB 2019-12-31	1 115	1 115

Tomträttsavtalet redovisas för första gången 2019-01-01 då koncernen började tillämpa IFRS 16. Inga avtal har löpt ut eller tillkommit under räkenskapsåret. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

Leasingskuld:

Koncernen

	2019-12-31
Långfristig leasingskuld	1 115
Summa	1 115

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen

	2019
Intäkter för vidareuthyrning av nyttjanderätter	61
Tomträttsavgäld	61
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:	61

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing.

För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 25.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	212	219	211	218
Summa	212	219	211	218
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till derivat	79	-45	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-584	-590	-	-
Summa	-505	-635	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till aktieägare	512	-	512	-
Summa	512	-	512	-

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode	18	4	18	4
Revisionsarvode	9	35	9	20
Övrigt	48	-	-	-
Summa	75	39	27	24

Not 22 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 372	-
Förvärv av dotterbolag	-	7
Aktieägartillskott	-	18 365
Utgående anskaffningsvärde	18 372	18 372

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Origo Care Holding AB	100	100	18 372	18 362
Summa	100	100	18 372	18 362

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Origo Care Holding AB	559172-7002	Stockholm

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kontopant för likvida medel	453	548	453	548
Fastighetsinteckningar	69 100	69 100	-	-
Summa	69 553	69 648	453	548
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 24 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 17 TEUR (4 TEUR). Per 2019-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 5 305 TEUR (5 889 TEUR). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2018-10-26. Per 2018-10-26

har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 1 204 TEUR.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Pareto Securities AB	-	1 204	-	963
Pareto Business Management AB	56	37	56	37
Summa	56	1 241	56	1 000

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Erlagd ränta	489	79	-	-
Erhållen ränta	-	-	137	26
Summa	489	79	137	26

Not 26 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 27 Händelser efter balansdagen

Esperi Care Oy ("Esperi") hyr 7 av koncernens 13 vårdfastigheter. Den 3 februari 2020 meddelade Esperi att, på grund av Esperis försämrade finansiella ställning, har Esperis långgivare, Danske Bank, Ilmarinen och SEB, genom ett nybildat moderbolag övertagit ägandet i Esperi från Esperis tidigare huvudägare, i syfte att säkra finansieringen av Esperis verksamhet. Esperi har meddelat att ägarförändringen inte kommer att ha någon inverkan på Esperis tjänster, personal eller ledning.

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 0,8 EUR per aktie, innebärande en utdelning om totalt 2 048 000 EUR, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 0,2 EUR per aktie, eller totalt 512 000 EUR. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 7 april 2020 med förväntad utbetalningsdag 16 april 2020, 30 juni 2020 med förväntad utbetalningsdag 7 juli 2020, 30 september 2020 med förväntad utbetalningsdag 7 oktober 2020 och 30 december 2020 med förväntad utbetalningsdag 11 januari 2021.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 4 mars 2020.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 4 mars 2020

Klemens Ganslandt
Styrelseordförande

Josephine Björkman
Styrelseledamot

Stefan De Geer
Styrelseledamot

Robin Englén
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2020

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Origina Care AB (publ)
Org.nr. 16559170-6030

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Origina Care AB (publ) för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller

affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Origa Care AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om

detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 4 mars 2020

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor