

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

**Origa Care AB (publ)**  
**559170–6030**

## Arsredovisningen omfattar

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse                                       | 2  |
| Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat    | 4  |
| Koncernens rapport över finansiell ställning                 | 5  |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital          | 6  |
| Koncernens rapport över kassaflöden                          | 7  |
| Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat | 8  |
| Moderbolagets rapport över finansiell ställning              | 9  |
| Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital       | 10 |
| Moderbolagets rapport över kassaflöden                       | 10 |
| Noter                                                        | 11 |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Origa Care AB (publ), 559170-6030, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31. 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 hyresintäkterna är hänförliga till marknadsledande Espero Care, Attendo och Mehiläinen. Hyresavtalen löper med en genomsnittlig viktad hyreslängd om 5,0 år per 2024-12-31 och avtalens utformning bidrar till förutsägbara kassaflöden samt god kostnadskontroll.

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

Koncernens resultat 2024 uppgår till -453 TEUR (-1 479). Orealiserad värdeförändring på fastigheterna uppgår till - 2 220 TEUR (-3 380).

### Moderbolaget

Föremålet för moderbolagets verksamhet är att äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat uppgår till 1 TEUR (150).

### Finansiering

Koncernen har ett amorteringsfritt fasträntelån hos Pareto Alternative Investment. Lånet är avtalat med en ränta om 5,44% och löper till och med 2028-12-18. För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

Origo Care AB (publ) AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2024 uppgår till 2 560 000 (2 560 000).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året refinansierat sina banklån hos Pareto Alternative Investment och har nu en finansiering som sträcker sig till och med 18 december 2028 med en fast ränta om 5,44 %.

Finska fastighetsmarknaden har under 2024 fortsatt färgats av senaste årens turbulens präglad av inflation och ränteuppgångar, medförandes ökade direktavkastningskrav på fastigheter som följd. Värdet på bolagets fastigheter minskade med 2 220 TEUR under året.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda och förutsägbara kassaflöden genom hyresavtal med marknadsledande hyresgäster, där hyresgästerna i enlighet med avtal bär majoriteten av fastighetskostnaderna, samt finansiering avtalad med fast ränta. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (TEUR om inget annat anges)

|                                       | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter) | 3 691     | 3 491     | 3 216     | 3 114     | 3 129     |
| Driftnetto                            | 3 475     | 3 314     | 3 080     | 2 980     | 3 003     |
| Förvaltningsresultat                  | 1 665     | 1 896     | 2 229     | 2 107     | 2 199     |
| Resultat före skatt                   | -561      | -1 893    | 1 538     | 5 822     | 3 203     |
| Resultat per aktie, EUR               | -0,18     | -0,58     | 0,24      | 1,96      | 1,04      |
| Marknadsvärde fastigheterna           | 50 420    | 52 640    | 56 020    | 57 310    | 53 740    |
| Antal utestående aktier, st           | 2 560 000 | 2 560 000 | 2 560 000 | 2 560 000 | 2 560 000 |
| Avkastning på eget kapital, %         | -1,65     | -5,22     | 2,05      | 17,29     | 9,62      |
| Belåningsgrad, %                      | 45,22     | 45,37     | 46,23     | 45,19     | 48,20     |
| Räntetäckningsgrad, ggr               | 2,39      | 3,07      | 5,28      | 5,55      | 5,70      |
| Soliditet, %                          | 51,46     | 50,70     | 49,32     | 51,08     | 49,00     |
| Överskottsgrad, %                     | 101,49    | 101,16    | 101,97    | 101,88    | 100,74    |
| NRV per aktie, EUR                    | 11,24     | 11,49     | 11,71     | 12,56     | 11,17     |
| Fastigheternas direktavkastning, %    | 6,89      | 6,30      | 5,50      | 5,20      | 5,59      |
| Föreslagen utdelning, EUR/aktie       | -         | -         | 0,80      | 0,80      | 0,80      |

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande tre hyresgäster, samtliga marknadsledande inom privata vårdsektorn. Hyresavtalen sträcker sig under en viktad genomsnittlig hyresperiod om 5,0 (6,0) 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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (EUR)

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Övrigt tillskjutet kapital | 24 589 440        |
| Balanserade vinstmedel     | -3 111 679        |
| Årets resultat             | 837               |
|                            | <b>21 478 597</b> |

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| till aktieägarna utdelas | -                 |
| i ny räkning balanseras  | 21 478 597        |
|                          | <b>21 478 597</b> |

Inför årsstämman 8 maj 2025 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna.

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

## Resultaträkning, koncern

| Belopp i TEUR                                            | Not    | 2024         | 2023          |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------|---------------|
| Hysesintäkter                                            | 5      | 3 636        | 3 474         |
| Serviceintäkter                                          | 5      | 55           | 16            |
| Drift- och underhållskostnader                           | 6      | -76          | -47           |
| Fastighetsskatt                                          |        | -140         | -129          |
| <b>Driftnetto</b>                                        |        | <b>3 475</b> | <b>3 314</b>  |
| Administrationskostnader                                 | 7, 8   | -343         | -315          |
| Finansiella intäkter                                     |        | 2            | 4             |
| Finansiella kostnader                                    | 9      | -1 469       | -1 107        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                              |        | <b>1 665</b> | <b>1 896</b>  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade    | 12     | -2 220       | -3 380        |
| Värdeförändring räntederivat, orealiserade               | 10     | -6           | -409          |
| <b>Resultat före skatt</b>                               |        | <b>-561</b>  | <b>-1 893</b> |
| Aktuell skatt                                            | 11     | -89          | -86           |
| Uppskjuten skatt                                         | 11     | 196          | 500           |
| <b>Årets resultat</b>                                    |        | <b>-453</b>  | <b>-1 479</b> |
| <b>Resultat per aktie före utspädning, EUR</b>           | 16, 25 | <b>-0,18</b> | <b>-0,58</b>  |
| <b>Resultat per aktie efter utspädning, EUR</b>          | 16, 25 | <b>-0,18</b> | <b>-0,58</b>  |
| <b>Rapport över totalresultat, koncernen<sup>1</sup></b> |        | <b>2024</b>  | <b>2023</b>   |
| Årets resultat                                           |        | -453         | -1 479        |
| Övrigt totalresultat                                     |        | -            | -             |
| <b>Summa totalresultat</b>                               |        | <b>-453</b>  | <b>-1 479</b> |

<sup>1</sup>Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i TEUR                                                | Not    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                            |        |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                 |        |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 12     | 50 420        | 52 640        |
| Nyttjanderättstillgångar                                     | 18     | 1 115         | 1 115         |
| Finansiella derivat                                          | 10     | -             | 6             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |        | <b>51 535</b> | <b>53 762</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                 |        |               |               |
| Hysesfordringar                                              |        | 12            | 3             |
| Övriga kortfristiga fordringar                               | 13     | 85            | 65            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 14     | 75            | 45            |
| Likvida medel                                                | 15     | 1 068         | 575           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |        | <b>1 240</b>  | <b>689</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                      |        | <b>52 775</b> | <b>54 451</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |        |               |               |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |        |               |               |
| Aktiekapital                                                 | 16     | 256           | 256           |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |        | 24 589        | 24 589        |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |        | 2 311         | 2 764         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |        | <b>27 156</b> | <b>27 609</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |        |               |               |
| Upplåning                                                    | 17     | 22 450        | -             |
| Långfristig leasingsskuld                                    | 18     | 1 115         | 1 115         |
| Uppskjuten skatteskuld                                       | 11, 19 | 1 616         | 1 812         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |        | <b>25 181</b> | <b>2 927</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |        |               |               |
| Upplåning                                                    | 17     | -             | 23 811        |
| Leverantörsskulder                                           | 4      | 25            | 17            |
| Aktuella skatteskulder                                       | 11     | 146           | 27            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 20     | 268           | 59            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |        | <b>439</b>    | <b>23 915</b> |
| <b>Summa skulder</b>                                         |        | <b>25 620</b> | <b>26 842</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |        | <b>52 775</b> | <b>54 451</b> |

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

| Belopp i TEUR                                       | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel ink. årets resultat | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>             | <b>256</b>   | <b>24 589</b>              | <b>4 243</b>                               | <b>29 088</b>       |
| <b>Totalresultat</b>                                |              |                            |                                            |                     |
| Årets resultat                                      | -            | -                          | -1 479                                     | -1 479              |
| <b>Summa totalresultat 2023-12-31</b>               | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>-1 479</b>                              | <b>-1 479</b>       |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                 |              |                            |                                            |                     |
| Utdelning                                           | -            | -                          | -                                          | -                   |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>-</b>                                   | <b>-</b>            |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31<sup>1</sup></b> | <b>256</b>   | <b>24 589</b>              | <b>2 764</b>                               | <b>27 609</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>             | <b>256</b>   | <b>24 589</b>              | <b>2 764</b>                               | <b>27 609</b>       |
| <b>Totalresultat</b>                                |              |                            |                                            |                     |
| Årets resultat                                      | -            | -                          | -453                                       | -453                |
| <b>Summa totalresultat 2024-12-31</b>               | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>-453</b>                                | <b>-453</b>         |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                 |              |                            |                                            |                     |
| Utdelning                                           | -            | -                          | -                                          | -                   |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>-</b>                                   | <b>-</b>            |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31<sup>1</sup></b> | <b>256</b>   | <b>24 589</b>              | <b>2 311</b>                               | <b>27 156</b>       |

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

| Belopp i TEUR                                                                       | Not | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |               |               |
| Förvaltningsresultat                                                                | 24  | 1 665         | 1 896         |
| Ej kassaflödespåverkande poster                                                     |     |               |               |
| <i>Finansiella poster</i>                                                           |     | 77            | 21            |
| Betald skatt                                                                        |     | 30            | -39           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> |     | <b>1 772</b>  | <b>1 879</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>                              |     |               |               |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar                                  |     | -58           | -23           |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder                                              |     | 7             | 9             |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder                                     |     | 207           | 0             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>1 928</b>  | <b>1 865</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    | 4   |               |               |
| Amortering av lån                                                                   |     | -23 882       | -27 919       |
| Upptagande av lån                                                                   |     | 22 800        | 25 800        |
| Refinansieringskostnader                                                            |     | -353          | -             |
| Utdelning                                                                           |     | -             | -512          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-1 435</b> | <b>-2 631</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>493</b>    | <b>-766</b>   |
| <b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>                                     |     | <b>575</b>    | <b>1 341</b>  |
| <b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>                                     | 15  | <b>1 068</b>  | <b>575</b>    |

## Resultaträkning, moderbolaget

| Belopp i TEUR                                               | Not  | 2024        | 2023        |
|-------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                             | 23   | 39          | 46          |
| Administrationskostnader                                    | 7, 8 | -148        | -155        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                      |      | <b>-109</b> | <b>-109</b> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                     |      |             |             |
| Finansiella intäkter                                        |      | 69          | 69          |
| Finansiella kostnader                                       |      | -7          | -3          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                    |      | <b>-47</b>  | <b>-43</b>  |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>                                |      |             |             |
| Koncernbidrag                                               | 24   | 48          | 193         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  |      | <b>1</b>    | <b>150</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                                       |      | <b>1</b>    | <b>150</b>  |
| <b>Rapport över totalresultat, moderbolaget<sup>1</sup></b> |      |             |             |
| Årets resultat                                              |      | 1           | 150         |
| Övrigt totalresultat                                        |      | -           | -           |
| <b>Summa totalresultat</b>                                  |      | <b>1</b>    | <b>150</b>  |

<sup>1</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.



## Balansräkning, moderbolaget

| Belopp i TEUR                                  | Not | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |               |               |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |               |
| Andelar i dotterbolag                          | 21  | 18 372        | 18 372        |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 23  | 2 700         | 2 700         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>21 073</b> | <b>21 073</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |               |               |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 23  | 537           | 535           |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 13  | 49            | 55            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 139           | 44            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>725</b>    | <b>634</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 15  | <b>3</b>      | <b>66</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>728</b>    | <b>700</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>21 801</b> | <b>21 773</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |     |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                            |     |               |               |
| <i>Bundet eget kapital</i>                     |     |               |               |
| Aktiekapital                                   |     | 256           | 256           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |     | <b>256</b>    | <b>256</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                      |     |               |               |
| Överkursfond                                   |     | 24 589        | 24 589        |
| Balanserad vinst eller förlust                 |     | -3 111        | -3 261        |
| Årets resultat                                 |     | 1             | 150           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |     | <b>21 479</b> | <b>21 478</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |     | <b>21 735</b> | <b>21 734</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |     |               |               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 20  | 66            | 39            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |     | <b>66</b>     | <b>39</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |     | <b>21 801</b> | <b>21 773</b> |

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

| Belopp i TEUR                       | Aktiekapital | Överkursfond  | Balanserade<br>vinstmedel ink.<br>årets resultat | Totalt eget kapital |
|-------------------------------------|--------------|---------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Ingående balans 2023-01-01</b>   | <b>256</b>   | <b>24 589</b> | <b>-3 261</b>                                    | <b>21 584</b>       |
| Årets resultat <sup>1</sup>         | -            | -             | 150                                              | 150                 |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b> |              |               |                                                  |                     |
| Utdelning                           | -            | -             | -                                                | -                   |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b>      | <b>256</b>   | <b>24 589</b> | <b>-3 111</b>                                    | <b>21 734</b>       |
| <b>Ingående balans 2024-01-01</b>   | <b>256</b>   | <b>24 589</b> | <b>-3 111</b>                                    | <b>21 734</b>       |
| Årets resultat <sup>1</sup>         | -            | -             | 1                                                | 1                   |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b> |              |               |                                                  |                     |
| Utdelning                           | -            | -             | -                                                | -                   |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b>      | <b>256</b>   | <b>24 589</b> | <b>-3 110</b>                                    | <b>21 735</b>       |

<sup>1</sup>Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i TEUR                                                                  | Not    | 2024       | 2023        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                |        |            |             |
| Resultat efter finansiella poster                                              | 22, 24 | -47        | -43         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekap.</b> |        | <b>-47</b> | <b>-43</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>                         |        |            |             |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar                             |        | -43        | 55          |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder                                         |        | -          | -           |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder                                |        | 27         | -544        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                |        | <b>-63</b> | <b>-532</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                               | 4      |            |             |
| Koncernbidrag                                                                  |        | -          | -           |
| Utdelning                                                                      |        | -          | -           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                               |        | <b>-</b>   | <b>-</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                        |        | <b>-63</b> | <b>-532</b> |
| <b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>                               |        | <b>66</b>  | <b>598</b>  |
| <b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>                               | 15     | <b>3</b>   | <b>66</b>   |

## 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 26 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 8 maj 2025.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Origa Care AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). 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. Origa Care AB har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Origa.

Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt i kraft:

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Origa har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

#### Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

### 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 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. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. 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. Förskottsbetalda hyror 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 all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme och el. Origa agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

### 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 motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingsskuld till motsvarande värde.

Tomträter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingsskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingsskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

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

## Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna 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 om 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. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. Undantaget gäller inte uppskjuten skatt på nyttjanderättstillgångar och långfristiga leasingkulder vilket bruttoredo visas i not. 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 i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data. Verkligt värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsboks slut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

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

### Klassificering och värdering

För Origa Care AB (publ) redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och

omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiella derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen enligt kategorin "Other".

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

### Finansiella instrumentens verkliga värde

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdesdiskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. 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.

Sedan refinansieringen har bolaget inte längre några räntederivat och koncernen har därmed inte längre några finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

### 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.

## Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" 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.

#### Fastighetsskatt

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 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 rapporteringens rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder 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 utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

#### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

#### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, 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

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

#### Avrundning

Samtliga redovisade belopp presenteras i tusentals EUR om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

#### 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 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 2024-12-31 ett externt lån om 22 800 TEUR som löper med en fast ränta om 5,44 %. Lånet förfaller 2028-12-18. 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 fasträntelån. Om räntan stiger med en procentenhet skulle effekten på koncernens resultat före skatt vara 0kr givet att hundra procent att lånet är säkrat till förfall.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 65 % under de första två åren respektive 60 % under de två sista åren. Övriga villkor är att koncernens räntetäckningsgrad inte skall understiga 1,5 under de första två åren respektive 1,75 under de två sista åren. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2024-12-31 och nästa avstämningsdag är 2025-06-30.

Löptidsfördelning av kontraktssliga 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<br>2024-12-31 | Inom<br>3 mån | 3–12 mån   | 1–5 år        | Över<br>5 år |
|-------------------------|---------------|------------|---------------|--------------|
| Upplåning               | -             | -          | 22 800        | -            |
| Leasingskulder          | -             | -          | -             | 1 115        |
| Räntor                  | 310           | 930        | 3 720         | -            |
| Lev.skulder             | 25            | -          | -             | -            |
| Övr. kortfr.<br>skulder | 48            | -          | -             | -            |
| <b>Summa</b>            | <b>383</b>    | <b>930</b> | <b>26 520</b> | <b>1 115</b> |

| Koncernen<br>2023-12-31 | Inom<br>3 mån | 3–12 mån      | 1–5 år   | Över<br>5 år |
|-------------------------|---------------|---------------|----------|--------------|
| Upplåning               | 259           | 23 622        | -        | -            |
| Leasingskulder          | -             | -             | -        | 1 115        |
| Räntor                  | 330           | 985           | -        | -            |
| Lev.skulder             | 17            | -             | -        | -            |
| Övr. kortfr.<br>skulder | -             | -             | -        | -            |
| <b>Summa</b>            | <b>606</b>    | <b>24 607</b> | <b>-</b> | <b>1 115</b> |

| Moderbolaget<br>2024-12-31 | Inom<br>3 mån | 3–12 mån | 1–5 år   | Över<br>5 år |
|----------------------------|---------------|----------|----------|--------------|
| Lev skulder                | -             | -        | -        | -            |
| Övr. kortfr.<br>skulder    | -             | -        | -        | -            |
| <b>Summa</b>               | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     |

| Moderbolaget<br>2023-12-31 | Inom<br>3 mån | 3–12 mån | 1–5 år   | Över<br>5 år |
|----------------------------|---------------|----------|----------|--------------|
| Lev skulder                | -             | -        | -        | -            |
| Övr. kortfr.<br>skulder    | -             | -        | -        | -            |
| <b>Summa</b>               | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     |

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 finansierings- verksamheten

|                                            | Upplåning     | Finansiella<br>derivat | Leasing-<br>skulder | Totalt        |
|--------------------------------------------|---------------|------------------------|---------------------|---------------|
| <b>Ingående balans 2024-01-01</b>          | <b>23 811</b> | <b>-6</b>              | <b>1 115</b>        | <b>24 920</b> |
| Upptagna lån                               | 22 800        | -                      | -                   | 22 800        |
| Amortering av skuld                        | -23 882       | -                      | -                   | -23 882       |
| Uppläggningsavgifter                       | -353          | -                      | -                   | -353          |
| <b>Kassaflödespåverkande<br/>poster</b>    | <b>-1 435</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>            | <b>-1 435</b> |
| Värdeförändring derivat                    | -             | 6                      | -                   | 6             |
| Periodiserad<br>uppläggningsavgift         | 74            | -                      | -                   | 74            |
| <b>Ej kassaflödespåverkande<br/>poster</b> | <b>74</b>     | <b>6</b>               | <b>-</b>            | <b>80</b>     |
| <b>Utgående balans 2024-12-31</b>          | <b>22 450</b> | <b>-</b>               | <b>1 115</b>        | <b>23 565</b> |

|                                            | Upplåning     | Finansiella<br>derivat | Leasing-<br>skulder | Totalt        |
|--------------------------------------------|---------------|------------------------|---------------------|---------------|
| <b>Ingående balans 2023-01-01</b>          | <b>25 879</b> | <b>-416</b>            | <b>1 115</b>        | <b>26 578</b> |
| Upptagna lån                               | 25 900        | -                      | -                   | 25 900        |
| Amortering av skuld                        | -27 919       | -                      | -                   | -27 919       |
| Uppläggningsavgifter                       | -100          | -                      | -                   | -100          |
| Realiserad värdeförändring<br>derivat      | -             | -                      | -                   | -             |
| <b>Kassaflödespåverkande<br/>poster</b>    | <b>-2 119</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>            | <b>-2 119</b> |
| Värdeförändring derivat                    | -             | 410                    | -                   | 409           |
| Periodiserad<br>uppläggningsavgift         | 51            | -                      | -                   | 51            |
| <b>Ej kassaflödespåverkande<br/>poster</b> | <b>51</b>     | <b>410</b>             | <b>-</b>            | <b>461</b>    |
| <b>Utgående balans 2023-12-31</b>          | <b>23 811</b> | <b>-6</b>              | <b>1 115</b>        | <b>24 920</b> |



## 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 för närvarande fullt uthyrda 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 avtalsstider. 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<br>2024-12-31 | Moderbolaget<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Hysesfordringar                           | 12                      | -                          |
| Kortfristiga fordringar<br>koncernföretag | -                       | 537                        |
| Övriga fordringar                         | 85                      | 49                         |
| Likvida medel                             | 1 068                   | 3                          |
| <b>Maximal exponering för kreditrisk</b>  | <b>1 165</b>            | <b>589</b>                 |

|                                           | Koncernen<br>2023-12-31 | Moderbolaget<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Hysesfordringar                           | 3                       | -                          |
| Kortfristiga fordringar<br>koncernföretag | -                       | 535                        |
| Övriga fordringar                         | 65                      | 55                         |
| Likvida medel                             | 575                     | 66                         |
| <b>Maximal exponering för kreditrisk</b>  | <b>643</b>              | <b>656</b>                 |

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut i stället skulle värderas till verkligt värde skulle det öka koncernens finansiella skulder med 557 teuro, jämfört med föregående år när det skulle ha ökat koncernens finansiella skulder med 735 teuro. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

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.

## 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<br>2024-12-31 | Värdering till upplupet<br>anskaffningsvärde<br>(Hold to collect) | Redovisat<br>värde |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Hysesfordringar                      | 12                                                                | 12                 |
| Övriga fordringar                    | 85                                                                | 85                 |
| Likvida medel                        | 1 068                                                             | 1 068              |
| <b>Summa</b>                         | <b>1 165</b>                                                      | <b>1 165</b>       |

| Finansiella skulder<br>2024-12-31 | Värdering till upplupet<br>anskaffningsvärde<br>(Hold to collect) | Redovisat<br>värde |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 22 450                                                            | 22 450             |
| Leasingskulder                    | 1 115                                                             | 1 115              |
| Leverantörsskulder                | 25                                                                | 25                 |
| Övriga kortfr. skulder            | 194                                                               | 194                |
| <b>Summa</b>                      | <b>23 784</b>                                                     | <b>23 784</b>      |

| Finansiella tillgångar<br>2023-12-31 | Värdering till upplupet<br>anskaffningsvärde<br>(Hold to collect) | Redovisat<br>värde |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Hysesfordringar                      | 3                                                                 | 3                  |
| Övriga fordringar                    | 65                                                                | 65                 |
| Likvida medel                        | 575                                                               | 575                |
| <b>Summa</b>                         | <b>643</b>                                                        | <b>643</b>         |

| Finansiella skulder<br>2023-12-31 | Värdering till upplupet<br>anskaffningsvärde | Redovisat<br>värde |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 23 811                                       | 23 811             |
| Leasingskulder                    | 1 115                                        | 1 115              |
| Leverantörsskulder                | 18                                           | 18                 |
| Övriga kortfr. skulder            | -                                            | -                  |
| <b>Summa</b>                      | <b>24 944</b>                                | <b>24 944</b>      |

| Finansiella tillgångar<br>2023-12-31 | Värdering till verkligt<br>värde ("Other") | Redovisat<br>värde |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| Finansiella derivat                  | 6                                          | 6                  |
| <b>Summa</b>                         | <b>6</b>                                   | <b>6</b>           |

## Värdering till verkligt värde

Under 2023 hade koncernen finansiella instrument som värderades till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2, se vidare kring värdering i redovisningsprinciper. Det finansiella instrumentet avsåg 13 ränteswappar. Vid utgången av 2024 finns inga finansiella instrument värderade till verkligt värde.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12.

## 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   |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|
|                                | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
| Driftnetto                     |             |             |
| – Administrationskostnader     | 3 134       | 3 003       |
| + Ränteintäkter                |             |             |
| Räntekostnader                 | 1 312       | 979         |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b> | <b>2,39</b> | <b>3,07</b> |

  

| Belåningsgrad                | Koncernen    |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
|                              | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
| Skulder till kreditinstitut  | 22 800       | 23 882       |
| Fastigheternas marknadsvärde | 50 420       | 52 640       |
| <b>Belåningsgrad, %</b>      | <b>45,22</b> | <b>45,37</b> |

  

| Soliditet           | Koncernen    |              |
|---------------------|--------------|--------------|
|                     | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
| Eget kapital        | 27 156       | 27 609       |
| Balansomslutning    | 52 775       | 54 451       |
| <b>Soliditet, %</b> | <b>51,46</b> | <b>50,70</b> |

#### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

|                              | Koncernen    |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
|                              | 2024         | 2023         |
| <b>Hyresintäkter</b>         |              |              |
| Hyresintäkter exkl. tillägg  | 3 424        | 3 276        |
| Fastighetsskatt              | 139          | 129          |
| Tomträttsavgäld              | 73           | 69           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>   | <b>3 636</b> | <b>3 474</b> |
| <b>Serviceintäkter</b>       |              |              |
| Övrigt                       | 55           | 16           |
| <b>Summa serviceintäkter</b> | <b>55</b>    | <b>16</b>    |

#### Förfallostruktur, hyresvärde

|                           | Koncernen     |               |
|---------------------------|---------------|---------------|
|                           | 2024          | 2023          |
| Inom 1 år                 | 3 461         | 3 424         |
| Senare än 1 men inom 2 år | 3 461         | 3 424         |
| Senare än 2 men inom 3 år | 3 004         | 3 424         |
| Senare än 3 men inom 4 år | 2 538         | 2 972         |
| Senare än 4 men inom 5 år | 1 748         | 2 511         |
| Senare än 5 år            | 2 960         | 4 658         |
| <b>Summa</b>              | <b>17 171</b> | <b>20 413</b> |

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, 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 |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|
|                             | 2024      | 2023      |
| Drift och löpande underhåll | 24        | 36        |
| Försäkring                  | 52        | 11        |
| Övrigt                      | -         | -         |
| <b>Summa</b>                | <b>76</b> | <b>47</b> |

#### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

|                       | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                       | 2024       | 2023       | 2024         | 2023       |
| Ekonomisk förvaltning | 77         | 74         | 73           | 70         |
| Teknisk förvaltning   | 141        | 123        | -            | -          |
| Revision              | 44         | 31         | 9            | 10         |
| Värdering             | 12         | 6          | -            | -          |
| Övrigt                | 69         | 81         | 65           | 75         |
| <b>Summa</b>          | <b>343</b> | <b>315</b> | <b>148</b>   | <b>155</b> |

#### Upplysning om revisorns arvode

|                  | Koncernen |           | Moderbolaget |           |
|------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|
|                  | 2024      | 2023      | 2024         | 2023      |
| BDO              |           |           |              |           |
| Revisionsuppdrag | 30        | 31        | 9            | 10        |
| Rådgivning       | 13        | -         | -            | -         |
| <b>Summa</b>     | <b>44</b> | <b>31</b> | <b>9</b>     | <b>10</b> |

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 |           |
|--------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|
|                    | 2024      | 2023      | 2024         | 2023      |
| Klemens Ganslandt  | 10        | 10        | 10           | 10        |
| Josephine Björkman | 7,5       | 7,5       | 7,5          | 7,5       |
| Stefan de Geer     | 7,5       | 7,5       | 7,5          | 7,5       |
| <b>Summa</b>       | <b>25</b> | <b>25</b> | <b>25</b>    | <b>25</b> |



## Not 9 Finansiella kostnader

|                       | Koncernen    |              | Moderbolaget |          |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|----------|
|                       | 2024         | 2023         | 2024         | 2023     |
| Räntekostnader        | 1 312        | 979          | -            | -        |
| Övriga fin. kostnader | 157          | 128          | 7            | 3        |
| <b>Summa</b>          | <b>1 469</b> | <b>1 107</b> | <b>7</b>     | <b>3</b> |

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser 77 TEUR (21) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet och 73 TEUR (69) avser tomträttsavgäld.

## Not 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

|                            | Koncernen |             |
|----------------------------|-----------|-------------|
|                            | 2024      | 2023        |
| Vinst/förlust räntederivat | -6        | -409        |
| <b>Summa</b>               | <b>-6</b> | <b>-409</b> |

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom fasträntelån i år respektive räntederivat föregående år. 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 |          |
|----------------------------------------------|------------|------------|--------------|----------|
|                                              | 2024       | 2023       | 2024         | 2023     |
| <b>Aktuell skatt</b>                         |            |            |              |          |
| Aktuell skatt på årets resultat              | -89        | -84        | -            | -        |
| Skatt p g a ändrad taxering                  | 0          | -2         | -            | -        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>-89</b> | <b>-86</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |
| <b>Uppskjuten skatt</b>                      |            |            |              |          |
| Finansiella derivat                          | 1          | 82         | -            | -        |
| Temporär skillnad hänförlig till fastigheter | 195        | 418        | -            | -        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>196</b> | <b>500</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |
| <b>Total redovisad skattekostnad</b>         | <b>107</b> | <b>414</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

Inkomstskatt beräknas med 20,6% på årets skattemässiga resultat i de svenska legala enheterna, 20,0% i de finska bolagen. Uppskjuten skatt hänförs till finska verksamheten beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år, 20,0%.

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa

räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av på koncernnivå i Sverige. I Finland gäller liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar men 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.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 19.

### Avstämning årets skattekostnad

|                                            | Koncernen    |              | Moderbolaget |          |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------|
|                                            | 2024         | 2023         | 2024         | 2023     |
| Resultat före skatt                        | -561         | -1 893       | 1            | 150      |
| <b>Årets skattekostnad</b>                 | <b>107</b>   | <b>414</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b> |
| Skatt enligt svensk skattesats             | 116          | 390          | -            | -31      |
| Skatt hänförlig till tidigare taxering     | 0            | 2            | -            | -        |
| Skillnad utländska skattesatser            | -9           | 22           | -            | -        |
| Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat | -            | -            | -            | -        |
| Utnyttjade underskottsavdrag               | -            | -            | -            | 31       |
| <b>Summa</b>                               | <b>107</b>   | <b>414</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b> |
| Effektiv skattesats, %                     | <b>19,07</b> | <b>21,87</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

| Fastighet               | Kommun    |
|-------------------------|-----------|
| 1 Näätämaentie 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 2024 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitutet Newsec.

|                                | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| Ingående verkligt värde        | 52 640        | 56 020        | -            | -          |
| Orealiserade värdeförändringar | -2 220        | -3 380        | -            | -          |
| <b>Utgående verkligt värde</b> | <b>50 420</b> | <b>52 640</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 – 11 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 är ett antas uppgå till 2 %. 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.

|                                    | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------|------|
| Årlig inflation, %                 | 2,00 | 2,00 |
| Genomsnittlig kalkylränta, %       | 7,62 | 7,33 |
| Direktavkastningskrav, %           | 5,62 | 5,54 |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 4,80 | 5,00 |

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

| Värderingsparametrar  | Antagande   | Snitt (tkr)     |                 |
|-----------------------|-------------|-----------------|-----------------|
|                       |             | 2024            | 2023            |
| Hyresintäkter         | +/- 10,00 % | 52 070 / 49 150 | 53 760 / 51 590 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 %  | 49 560 / 51 330 | 51 750 / 53 580 |
| Långsiktig vakansgrad | +/- 2,00 %  | 49 640 / 51 210 | 51 880 / 53 410 |

#### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

|              | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|--------------|------------|------------|--------------|------------|
|              | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| Skattekonto  | 50         | 52         | 41           | 42         |
| Momsfordran  | 4          | 13         | 8            | 13         |
| Övrigt       | 31         | -          | -            | -          |
| <b>Summa</b> | <b>85</b>  | <b>65</b>  | <b>49</b>    | <b>55</b>  |

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                    | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|--------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| Förvaltningsarvode | 72         | 45         | 72           | 44         |
| Övrigt             | 3          | -          | 67           | -          |
| <b>Summa</b>       | <b>75</b>  | <b>45</b>  | <b>139</b>   | <b>44</b>  |

#### Not 15 Likvida medel

|                | Koncernen    |            | Moderbolaget |            |
|----------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                | 2024-12-31   | 2023-12-31 | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| Kassa och bank | 1 068        | 575        | 3            | 66         |
| <b>Summa</b>   | <b>1 068</b> | <b>575</b> | <b>3</b>     | <b>66</b>  |

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.

|                                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| 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.

|                                                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR | -453 103     | -1 478 853   |
| Genomsnittligt antal aktier, st                        | 2 560 000    | 2 560 000    |
| <b>Resultat per aktie, EUR</b>                         | <b>-0,18</b> | <b>-0,58</b> |

##### 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 |            |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                                       | 2024-12-31    | 2023-12-31    | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| Kortfristig skuld till kreditinstitut | 22 800        | 23 882        | -            | -          |
| Uppläggningsavg.                      | -350          | -69           | -            | -          |
| <b>Summa</b>                          | <b>22 450</b> | <b>23 811</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

## Not 18 Leasing

Koncernen har tio tomträttsavtal vilka löper med en viktad genomsnittlig avtalslängd om 40 år med en tomträttsavgäld på 73 TEUR. Diskonteringsräntan för att värdera tomträttsavgälden uppgår till 5,5%.

### Nyttjanderättstillgångar:

| Koncernen       |              |              |
|-----------------|--------------|--------------|
| Redovisat värde | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
| Tomträttsavtal  | 1 115        | 1 115        |
| <b>Summa</b>    | <b>1 115</b> | <b>1 115</b> |

Tomträttsavtalen redovisades 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 tomträttsavtalen då de betraktas som ett evigt hyresavtal.

### Leasingskuld:

| Koncernen                |              |              |
|--------------------------|--------------|--------------|
|                          | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
| Långfristig leasingskuld | 1 115        | 1 115        |
| <b>Summa</b>             | <b>1 115</b> | <b>1 115</b> |

### Belopp redovisade i resultaträkningen:

| Koncernen                                           |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                     | 2024     | 2023     |
| Intäkter för vidareuthyrning av nyttjanderätter     | 73       | 69       |
| Tomträttsavgäld                                     | -73      | -69      |
| <b>Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

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 skatt

|                                         | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                                         | 2024-12-31    | 2023-12-31    | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| Vid årets ingång                        | -1 812        | -2 312        |              |            |
| Redovisat över resultaträkningen        | 196           | 500           | -            | -          |
| <b>Redovisad skuld vid årets utgång</b> | <b>-1 616</b> | <b>-1 812</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

|                                              | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                                              | 2024-12-31    | 2023-12-31    | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>              |               |               |              |            |
| Underskottsavdrag                            | -             | -             | -            | -          |
| Leasingskulder                               | -             | 223           |              |            |
| <b>Summa</b>                                 | <b>-</b>      | <b>223</b>    | <b>-</b>     | <b>-</b>   |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                |               |               |              |            |
| Temporär skillnad hänförlig till derivat     | -             | -1            | -            | -          |
| Temporär skillnad hänförlig till fastigheter | -1 616        | -1 811        | -            | -          |
| Nyttjanderättstillgångar                     | -             | -223          |              |            |
| <b>Summa</b>                                 | <b>-1 616</b> | <b>-2 035</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |
| <b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>         | <b>-1 616</b> | <b>-1 812</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 0 TEUR (0) med hänsyn taget till resultatet för år 2024. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 TEUR (0).

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                         | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                         | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| Upplupna räntekostnader | 48         | -          | -            | -          |
| Styrelsearvode          | 32         | 32         | 32           | 32         |
| Revisionsarvode         | 7          | 7          | 7            | 7          |
| Övrigt                  | 181        | 20         | 27           | -          |
| <b>Summa</b>            | <b>268</b> | <b>59</b>  | <b>66</b>    | <b>39</b>  |

## Not 21 Andelar i dotterbolag

|                                   | Moderbolaget  |               |  |  |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--|--|
|                                   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |  |  |
| Ingående anskaffningsvärde        | 18 372        | 18 372        |  |  |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>18 372</b> | <b>18 372</b> |  |  |

  

| Dotterbolag           | Kapital-<br>andel, % | Rösträtts-<br>andel, % | Bokfört<br>värde | Eget<br>kapital |
|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------|-----------------|
| Origa Care Holding AB | 100                  | 100                    | 18 372           | 30 134          |
| <b>Summa</b>          | <b>100</b>           | <b>100</b>             | <b>18 372</b>    | <b>30 134</b>   |

  

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

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                             | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                             | 2024-12-31    | 2023-12-31    | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| Kontopant för likvida medel | 869           | 446           | -            | -          |
| Aktiepant                   | 24 738        | -             | -            | -          |
| Fastighets-<br>inteckningar | 69 100        | 69 100        | -            | -          |
| <b>Summa</b>                | <b>94 707</b> | <b>69 548</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |
| Eventual-<br>förpliktelser  | Inga          | Inga          | Inga         | Inga       |

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av det fastighets-ägande dotterbolagen utgår en exit fee om 0,5-0,75 % av det totala fastighetsvärdet.

## Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 22 TEUR (21). Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 0 (0) TEUR och fordringar på koncernföretag till 3 237 (3 235) TEUR (3 235), varav 2 700 (2 700) TEUR långfristiga respektive 537 (535) TEUR kortfristiga. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Origa Care AB (publ), enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 73 (94) tEUR. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört tjänster åt Origa Care AB (publ) uppgående till 6 (6) TEUR. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## Not 24 Kassaflödesanalys

|                | Koncernen     |             | Moderbolaget |            |
|----------------|---------------|-------------|--------------|------------|
|                | 2024-12-31    | 2023-12-31  | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
| Erlagd ränta   | -1 312        | -979        | -            | -          |
| Erhållen ränta | 2             | 2           | 2            | 68         |
| <b>Summa</b>   | <b>-1 314</b> | <b>-977</b> | <b>2</b>     | <b>68</b>  |

## Not 25 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

### Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

## Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 27 Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande fria medel (EUR)

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Övrigt tillskjutet kapital | 24 589 440        |
| Balanserade vinstmedel     | -3 111 679        |
| Årets resultat             | 837               |
|                            | <b>21 478 597</b> |

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| till aktieägarna utdelas | -                 |
| i ny räkning balanseras  | 21 478 597        |
|                          | <b>21 478 597</b> |

Inför årsstämman 8 maj 2025 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna.

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Klemens Ganslandt

Styrelseordförande

Josephine Björkman

Styrelseledamot

Stefan De Geer

Styrelseledamot

John Malmström

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOHN OVE MALMSTRÖM

VD

Serienummer: 24a5a1fb102570[...]1725fcd9987a5

IP: 88.131.xxx.xxx

2025-03-27 08:49:08 UTC



## KLEMENS GANSLANDT

Styrelseledamot

Serienummer: 3182ed9fc288d1[...]7bf72b6479ddb

IP: 2.248.xxx.xxx

2025-03-27 09:01:57 UTC



## Josephine Maria Björkman

Styrelseledamot

Serienummer: 18257ae1f9e38c[...]1f7a94fb7862f

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-27 09:14:30 UTC



## Stefan Arvid Louis De Geer

Styrelseledamot

Serienummer: 7222904593e0ea[...]f6109300dc3b9

IP: 85.225.xxx.xxx

2025-03-27 10:36:49 UTC



## Tomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: BDO Mälardalen AB

Serienummer: 034553f490c064[...]9b3698016290c

IP: 217.119.xxx.xxx

2025-03-27 11:57:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Origa Care AB (publ), org.nr 559170-6030

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Origa Care AB (publ) för år 2024.

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 2024 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 2024 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 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.

### *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. Risker 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 revisionssed 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 moderbolagets 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Thomas Näsfeldt  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-03-27 12:57:15 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 219ac07354044f959ad861c91fdb3f4c