

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 – 2020-12-31

**Origa Care AB (publ)**

**559170–6030**

## Årsredovisningen omfattar

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Origa Care AB (publ), 559170-6030, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

### Information om verksamheten

Origa Care AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 13 vårdfastigheter belägna i Finland i regioner med en stigande äldre population. Majoriteten av fastigheterna är belägna i södra Finland. Fastigheterna är moderna, byggda mellan 2015 och 2017. Fastigheterna är fullt uthyrda och omfattar ca 14 345 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Fastigheterna är uthyrda till etablerade vårdbolag i Finland och 80 % av hyresintäkterna är hänförliga till marknadsledande Espero Care, Attendo och Mehiläinen. Hyresavtalen löper med en genomsnittlig viktad hyreslängd om 9,0 år per 2020-12-31 och avtalens utformning bidrar till förutsägbara kassaflöden samt god kostnadskontroll.

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

Koncernens resultat 2020 uppgår till 2 657 TEUR (1 330). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till en positiv utveckling av värdet på förvaltningsfastigheterna. Orealiserad värdeförändring på fastigheterna uppgår till 940 TEUR (-33). Dessutom påverkades inte värderingen på räntederivaten i motsvarande utsträckning som föregående år. Orealiserade värdeförändring uppgår till 64 TEUR (-619).

Moderbolagets resultat uppgår till -175 TEUR (26). Förändring kopplar till att värderade underskottsavdrag, som vid ingången av året redovisats till 211 TEUR, per balansdagen redovisas till 0 TEUR. Detta medför en resultat effekt om -211 TEUR.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i fastighetsägande dotterbolag.

### Finansiering

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

### Ägarförhållanden

Origa Care AB (publ) AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2020 uppgår till 2 560 000 stycken (2 560 000 stycken).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridningen av covid-19. Hittills har det inte haft någon väsentlig påverkan på bolaget och bolagets ledning bedömer risken för negativ påverkan framöver som låg.

### Förväntad framtida utveckling

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

#### Finansiella nyckeltal (TEUR om inget annat anges)

	2020	2019	2018 <sup>1</sup>
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	3 129	3 079	532
Driftnetto	3 003	2 930	522
Förvaltningsresultat	2 199	1 933	266
Resultat före skatt	3 203	1 281	2 818
Resultat per aktie, EUR	1,04	0,52	1,10
Marknadsvärde fastigheterna	53 740	52 800	52 770
Antal utestående aktier, st	2 560 000	2 560 000	2 560 000
Avkastning på eget kapital, %	9,62	4,87	10,19
Belåningsgrad, %	48,20	49,05	49,08
Räntetäckningsgrad, ggr	5,70	5,14	4,43
Soliditet, %	49,00	48,81	51,02
Överskottsgrad, %	100,74	98,87	98,12
EPRA NRV per aktie, EUR	11,17	10,84	10,96
Fastigheternas direktavkastning, %	5,59	5,55	5,47
Föreslagen utdelning, EUR/aktie	0,80	0,80	0,80

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

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

##### Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande fem hyresgäster. Hyresavtalen sträcker sig under en viktad genomsnittlig hyresperiod om 9,0 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 årsstämmans förfogande står följande fria medel (EUR)

Övrigt tillskjutet kapital	24 589 440
Balanserade vinstmedel	-4 115 863
Årets resultat	-175 425
	<hr/>
	<b>20 298 152</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 048 000
i ny räkning balanseras	18 250 152
	<hr/>
	<b>20 298 152</b>

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

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

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

## Resultaträkning, koncern

Belopp i TEUR	Not	2020	2019
Hysesintäkter	5	2 919	2 897
Serviceintäkter	5	210	182
Drift- och underhållskostnader	6	-10	-38
Fastighetsskatt		-116	-111
<b>Driftnetto</b>		<b>3 003</b>	<b>2 930</b>
Administrationskostnader	7, 8	-231	-418
Finansiella intäkter		8	-
Finansiella kostnader	9	-581	-579
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>2 199</b>	<b>1 933</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	940	-33
Värdetförändring räntederivat, orealiserade	10	64	-619
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 203</b>	<b>1 281</b>
Aktuell skatt	11	-133	-74
Uppskjuten skatt	11	-413	123
<b>Årets resultat</b>		<b>2 657</b>	<b>1 330</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, EUR</b>	16	<b>1,04</b>	<b>0,52</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, EUR</b>	16	<b>1,04</b>	<b>0,52</b>

### Rapport över totalresultat, koncernen<sup>1</sup>

Belopp i TEUR	2020	2019
Årets resultat	2 657	1 330
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>2 657</b>	<b>1 330</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	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	53 740	52 800
Nyttjanderättstillgångar	18	1 115	1 115
Uppskjuten skattefordran	11, 19		212
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 855</b>	<b>54 127</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		4	10
Övriga kortfristiga fordringar	13	41	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46	34
Likvida medel	15	1 285	1 214
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 376</b>	<b>1 293</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 231</b>	<b>55 420</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		256	256
Övrigt tillskjutet kapital	16	24 589	24 589
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 709	2 100
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 554</b>	<b>26 945</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	17	25 827	25 801
Långfristig leasingkulld	18	1 115	1 115
Uppskjuten skatteskuld	11, 19	706	505
Finansiella derivat	10	328	392
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 976</b>	<b>27 813</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1	1
Aktuella skatteskulder	11	123	74
Övriga kortfristiga skulder	20	512	512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	65	75
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>701</b>	<b>662</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>28 677</b>	<b>28 263</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 231</b>	<b>55 420</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 2019-01-01</b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	<b>2 818</b>	<b>27 663</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	1 330	1 330
<b>Summa totalresultat 2019-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 330</b>	<b>1 330</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-2 048	-2 048
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 048</b>	<b>-2 048</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31<sup>1</sup></b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	<b>2 100</b>	<b>26 945</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	<b>2 100</b>	<b>26 945</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	2 657	2 657
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 657</b>	<b>2 657</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-2 048	-2 048
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 048</b>	<b>-2 048</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31<sup>1</sup></b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	<b>2 709</b>	<b>27 554</b>

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i TEUR	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		2 199	1 933
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	25	26	-38
Betald skatt		-82	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>2 143</b>	<b>1 895</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-13	44
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-	-107
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-11	37
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 119</b>	<b>1 869</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Utdelning		-2 048	-1 536
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 048</b>	<b>-1 536</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>71</b>	<b>333</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>			
		<b>1 214</b>	<b>881</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	15	<b>1 285</b>	<b>1 214</b>



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2020	2019
Nettoomsättning	24	17	17
Administrationskostnader	7, 8	-115	-116
Övriga rörelsekostnader		-	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-98</b>	<b>-99</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		139	137
Finansiella kostnader		-5	-5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36</b>	<b>33</b>
Uppskjuten skatt	11	-211	-7
<b>Årets resultat</b>		<b>-175</b>	<b>26</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget<sup>1</sup>

Belopp i TEUR	2020	2019
Årets resultat	-175	26
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-175</b>	<b>26</b>

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

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	22	18 372	18 372
Uppskjuten skattefordran	11, 19	-	211
Fordringar hos koncernföretag		5 300	5 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 672</b>	<b>23 883</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		5	39
Övriga kortfristiga fordringar	13	39	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69	67
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113</b>	<b>136</b>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>158</b>	<b>234</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>271</b>	<b>370</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 943</b>	<b>24 253</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		-4 116	-2 094
Årets resultat		-175	26
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>20 298</b>	<b>22 521</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 554</b>	<b>22 777</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1	1
Skulder till koncernföretag		2 845	936
Övriga kortfristiga skulder	20	512	512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	31	27
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 389</b>	<b>1 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 943</b>	<b>24 253</b>

### Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	<b>-46</b>	<b>24 799</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	26	26
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-2 048	-2 048
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	<b>-2 068</b>	<b>22 777</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-175	-175
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-2 048	-2 048
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>256</b>	<b>24 589</b>	<b>-4 291</b>	<b>20 554</b>

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

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	25	36	33
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>36</b>	<b>33</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		23	226
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-	-47
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		1 913	933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 972</b>	<b>1 145</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Minskning av lån till koncernföretag			300
Utdelning		-2 048	-1 536
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 048</b>	<b>-1 236</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-76</b>	<b>-91</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>234</b>	<b>325</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	15	<b>158</b>	<b>234</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 4 mars 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 8 april 2021.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2020

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

#### Koncernredovisning

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

- har inflytande över investeringsobjektet,

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

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

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

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

#### Segmentrapportering

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

#### Valuta

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

#### Intäkter

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

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

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

#### Leasingavtal

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

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingkuld till motsvarande värde. Tomträtter 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 leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden 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.

#### Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänför sig.

#### Låneutgifter

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

#### Ersättningar till anställda

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

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas 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/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

#### Förvaltningsfastigheter

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

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

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

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

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

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

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3

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

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

## Finansiella instrument

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

### Klassificering och värdering

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

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

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

### Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

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

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden

resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat utgörs av 13 ränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 20 720 TEUR, vilket motsvarar 80 % av koncernens totala upplåning. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen marknadsvärderade samtliga derivat genom avstämning mot motparten. Värdet på ränteswapparna uppgick till -328 TEUR (-392 TEUR) per den 31 december 2020. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen.

Derivatet värderas enligt nivå 2, utifrån de värderingskategorier som beskrivs i stycket om Förvaltningsfastigheter ovan.

Derivatets värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatets räntenivå samt återstående löptid. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övertvärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

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

### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

### Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när

betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Koncernens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### **Likvida medel**

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

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Leverantörsskulder**

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

#### **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.

#### **Avsättningar**

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

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

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när

det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

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

#### **Leasingavtal**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 i juridisk person.

#### **Finansiella instrument**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person 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. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

#### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition



enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

#### Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

#### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

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

likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

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

Koncernen hade per 2020-12-31 13 externa lån på totalt 25 900 TEUR som förfaller år 2023-10-25. Lånen är amorteringsfria. De löper med en räntemarginal om 1,40 % + 3m. EURIBOR. Lånen är till 80 % räntesäkrat med 13 ränteswappar som löper under lånens hela löptid. Den del av lånen som är räntesäkrat löper med en fast ränta om 1,97 %.

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

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en ränterisk som hanteras genom säkring med hjälp av ränteswappar. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till -36 TEUR.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 60 % och att koncernens räntetäckningsgrad inte skall understiga 3,25 samt bolaget får inte avyttra fler än tre av sina 13 fastigheter. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Vidare finns krav för att koncernen ska undvika amortering och enligt dessa får belåningsgraden inte vara högre än 50 % och räntetäckningsgraden får inte understiga 4,0. Skulle någon av dessa krav ej vara uppfyllda kommer koncernen ha en tidsfrist som sträcker över två räntebetalningsperioder att amortera ner lånet så att kraven åter är uppfyllda. Under denna period får ingen utdelning utbetalas. Alla lånevillkorens krav räknas på den finska underkoncernen. Per den 31 december 2020 är den finska underkoncernens belåningsgrad 48,2 % och räntetäckningsgrad 4,8 ggr, således uppfyller koncernen dessa krav. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2020-12-31.

Löptidsfördelning av kontraktensliga 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 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	25 900	-
Leasing- skulder	-	-	-	1 115
Derivat	-	-	328	-
Räntor	122	366	892	-
Lev.skulder	1	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	512	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>635</b>	<b>366</b>	<b>27 120</b>	<b>1 115</b>
Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	25 900	-
Leasing- skulder	-	-	-	1 115
Derivat	-	-	392	-
Räntor	122	367	1 386	-
Lev.skulder	1	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	512	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>635</b>	<b>367</b>	<b>27 678</b>	<b>1 115</b>

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	1	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	512	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>513</b>	-	-	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	1	-	-	-
	512	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>513</b>	-	-	-

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

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

#### Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2020- 01-01	Kassaflöd e från finansieri ngs- verksamh eten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2020- 12-31
Leasing- skulder	1 115	-	-	1 115
Finansiella derivat	392	-	-64	328
<b>Summa</b>	<b>27 308</b>	-	<b>-38</b>	<b>27 270</b>

Balanspost	IB 2019- 01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2019- 12-31
Leasing- skulder	-	-	1 115	1 115
Finansiella derivat	-	-	392	392
<b>Summa</b>	<b>25 775</b>	-	<b>1 533</b>	<b>27 308</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 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Hyresfordringar	4	-
Övriga fordringar	41	44
Likvida medel	1 285	158
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>1 330</b>	<b>202</b>

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

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

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

### Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	4	4
Övriga fordringar	41	41
Likvida medel	1 285	1 285
<b>Summa</b>	<b>1 330</b>	<b>1 330</b>

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	25 827	25 827
Leasingskulder	1 115	1 115
Leverantörsskulder	1	1
Övriga kortfr. skulder	512	512
<b>Summa</b>	<b>27 455</b>	<b>27 455</b>

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	328	328
<b>Summa</b>	<b>328</b>	<b>328</b>

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

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

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	392	392
<b>Summa</b>	<b>392</b>	<b>392</b>

**Värdering till verkligt värde** Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2, se vidare kring värdering i redovisningsprinciper. Det finansiella instrumentet avser 13 ränteswappar.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Origas bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

### Hantering av kapitalrisk

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

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	2 779	2 512
Räntekostnader	488	489
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,70</b>	<b>5,14</b>

Belåningsgrad	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	25 900	25 900
Fastigheternas marknadsvärde	53 740	52 800
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>48,20</b>	<b>49,05</b>

Soliditet	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	27 554	26 945
Balansomslutning	56 231	55 208
<b>Soliditet, %</b>	<b>49,00</b>	<b>48,81</b>

### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2020	2019
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	2 919	2 897
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>2 919</b>	<b>2 897</b>
<b>Serviceintäkter</b>		
Fastighetsskatt	116	111
Tomträttsavgäld	61	61
Övrigt	32	10
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>210</b>	<b>182</b>

## Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2020	2019
Inom 1 år	2 919	2 897
Senare än 1 men inom 2 år	2 919	2 897
Senare än 2 men inom 3 år	2 919	2 897
Senare än 3 men inom 4 år	2 919	2 897
Senare än 4 men inom 5 år	2 919	2 897
Senare än 5 år	11 720	14 574
<b>Summa</b>	<b>26 315</b>	<b>29 059</b>

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

## Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2020	2019
Löpande underhåll	3	27
Försäkring	8	11
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>38</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	61	144	57	56
Teknisk förvaltning	89	18	-	-
Revision	25	144	21	13
Värdering	9	8	-	-
Övrigt	47	104	38	47
<b>Summa</b>	<b>231</b>	<b>418</b>	<b>116</b>	<b>116</b>

### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>BDO Mälardalen AB</b>				
Revisionsuppdrag	25	14	21	9
<b>Deloitte AB</b>				
Revisionsuppdrag	-	130	-	4
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>144</b>	<b>21</b>	<b>13</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadda 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	
	2020	2019	2020	2019
Klemens Ganslandt	8	6	8	6
Josephine Björkman	5	4	5	4
Stefan de Geer	5	4	5	4
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>14</b>

## Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	488	489	-	-
Övriga finansiella kostnader	93	90	5	5
<b>Summa</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

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

## Not 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2020	2019
Vinst/förlust ränteswappar	64	-619
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>-619</b>

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

## Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-133	-74	-	-
<b>Summa</b>	<b>-133</b>	<b>-74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Uppskjuten skatt

Outnyttjat underskottsavdrag	-212	-7	-	-7
Temporär skillnad hänförlig till derivat	-13	124	-	-

Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-188	6	-	-
<b>Summa</b>	<b>-413</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>-7</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-546</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-7</b>

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas 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 är 500 TEUR. 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	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	3 203	1 281	35	33
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-546</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-685	-274	-8	-7
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-9			
Skillnad utländska skattesatser	-47	33	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	132	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	201	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	-326	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-14	-		
Skatteeffekt av skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar		491	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	8	-7	8	7
Ej aktiverat underskottsavdrag				
<b>Summa</b>	<b>-546</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
1 Näätämäentie 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 Ojaäyräantie 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 2020 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitutet Newsec.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	52 800	52 770	-	-
Justering av förvärvspris	-	63	-	-
Orealiserade värdeförändringar	940	-33	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>53 740</b>	<b>52 800</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 – 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	1,86
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,71
Direktavkastningskrav, %	5,28
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,00

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

##### Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (TEUR)
Hysesintäkter	+/- 10%	2 070 / -2 150
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-1 040 / 1 060
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-730 / 710

#### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	34	23	33	23
Momsfordran	7	7	7	7
Övrigt	-	5	-	-
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>35</b>	<b>39</b>	<b>30</b>

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	41	30	57	30
Övrigt	5	4	11	37
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>34</b>	<b>69</b>	<b>67</b>

#### Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	1 285	1 214	158	234
<b>Summa</b>	<b>1 285</b>	<b>1 214</b>	<b>158</b>	<b>234</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.

	2020-12-31	2019-12-31
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.

	2020-12-31	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, EUR	2 657 120	1 329 670
Genomsnittligt antal aktier, st	2 560 000	2 560 000
<b>Resultat per aktie, EUR</b>	<b>1,04</b>	<b>0,51</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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	25 900	25 900	-	-
Uppläggningsavgift	-73	-99	-	-
<b>Summa</b>	<b>25 827</b>	<b>25 801</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 18 Leasing

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

##### Nyttjanderättstillgångar:

##### Koncernen

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

Tomträttsavtalet 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 tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

##### Leasingskulld:

##### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig leasingskulld	1 115	1 115
<b>Summa</b>	<b>1 115</b>	<b>1 115</b>

## Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen	2020		2019	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter för vidareuthyrning av nyttjanderätter	61	61	61	61
Tomträttsavgäld	61	61	61	61
<b>Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</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 skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	-	212	-	211
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>212</b>	<b>-</b>	<b>211</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporär skillnad hänförlig till derivat	66	79	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-772	-584	-	-
<b>Summa</b>	<b>-706</b>	<b>-505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-706</b>	<b>-293</b>		<b>211</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Koncernen innehar underskott som inte redovisas som uppskjuten skattefordran. Underskotten i koncernen uppgår till 992 TEUR (995 TEUR) med hänsyn taget till resultatet för år 2020. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 983 TEUR (985 TEUR).

## Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till aktieägare	512	512	512	512
<b>Summa</b>	<b>512</b>	<b>512</b>	<b>512</b>	<b>512</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	23	18	23	18
Revisionsarvode	8	9	8	9
Övrigt	34	48	-	-
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>75</b>	<b>31</b>	<b>27</b>

## Not 22 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 372	18 372
Förvärv av dotterbolag	-	-
Aktieägartillskott	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 372</b>	<b>18 372</b>

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Origo Care Holding AB	100	100	18 372	20 275
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>18 372</b>	<b>20 275</b>

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

## Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kontopant för likvida medel	592	453	-	-
Fastighetsinteckningar	69 217	69 100	-	-
<b>Summa</b>	<b>69 809</b>	<b>69 553</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Not 24 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 17 TEUR (17 TEUR). Per 2020-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 5 305 TEUR (5 305 TEUR). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	488	489	-	-
Erhållen ränta	-8	-	137	137
<b>Summa</b>	<b>480</b>	<b>489</b>	<b>137</b>	<b>137</b>

#### Not 26 Definitioner

##### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

##### Avkastning på eget kapital

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

##### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

##### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

##### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

##### Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital.

##### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

##### EPRA NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av 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 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

#### Not 28 Förslag till vinstdisposition

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

Övrigt tillskjutet kapital	24 589 440
Balanserade vinstmedel	-4 115 863
Årets resultat	-175 425
	<hr/>
	<b>20 298 152</b>

##### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 048 000
i ny räkning balanseras	18 250 152
	<hr/>
	<b>20 298 152</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 0,8 EUR per aktie, innebärande en utdelning om totalt 2 048 000 EUR, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 0,2 EUR per aktie, eller totalt 512 000 EUR. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 12 april 2021 med förväntad utbetalningsdag 19 april 2021, 30 juni 2021 med förväntad utbetalningsdag 7 juli 2020, 30 september 2021 med förväntad utbetalningsdag 7 oktober 2021 och 30 december 2021 med förväntad utbetalningsdag 10 januari 2022.

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 4 mars 2021.

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

Stockholm den 4 mars 2021

Klemens Ganslandt  
Styrelseordförande

Josephine Björkman  
Styrelseledamot

Stefan De Geer  
Styrelseledamot

John Malmström  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2021

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Origina Care AB (publ) för år 2020.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Origa Care AB (publ) för år 2020 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 bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor