



Årsredovisning 2024

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

Årsredovisning

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

559169-5464

för perioden

1 januari 2024 - 31 december 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ), org nr: 559169-5464 med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2024.

Ägarförhållande

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ), nedan kallat Bolaget, ägs till hundra (100) procent av Alfakraft Fonder AB, org nr 556708-2465 vars säte är i Stockholm. Ägarbolaget ägs till 50 procent av Linden Leaf AB, 25% av Investment AB Stentulpanen och 25% av Stenhyacinten Venture AB.

Bolagets verksamhet

Bolaget som är en alternativ investeringsfond i enlighet med lagen 2013:561 om alternativa investeringsfonder (LAIF) och förvaltas av Alfakraft Fonder AB, som är ett svenskt fondbolag som står under Finansinspektionens tillsyn.

Bolaget verksamhetsinriktning är att erbjuda kort- till medelfristig direktutlåning till företag och andra associationsformer med säkerhet direkt eller indirekt, helt eller delvis, i fastighet. Bolagets mål är att uppnå en hög riskjusterad avkastning, med en nettoavkastning på ca 7-10 procent per år, samt att den ska leverera avkastning oberoende investeringar på börserna och investeringarna ska göras givet rådande marknadsläge och avkastningskrav på marknaden. Bolaget skiljer sig från de flesta andra räntefonder då den framför allt investerar via direktutlåning av sina medel till juridiska personer mot säkerhet i fastighet.

Resultat och ställning

Sammanfattningsvis har fastighetsåret 2024 vart ett år med en successiv återhämtning, där antal fastighetsaffärer har ökat markant jämfört med 2023. Det är den förbättrade tillgången på investeringsvilligt kapital och en mer stabil makroekonomisk miljö som har lagt grunden för en ökad investeringsaktivitet inom fastighetssektorn. Fondens verksamhet har under året påverkats av fastighetsmarknadens återhämtning vilket uttrycker sig i bl.a. att fondens försenade lån har börjat bli återbetalda i en allt högre grad. Fonden har genomfört 11 månadsvisa emissioner under året.

Balansomslutningen har från periodens början minskat något från 177,6 Mkr till ca 175,8 Mkr vid perioden slut. Vinstandelsräntan under perioden uppgick till 6,02 % (6,77%).

Bolaget har under året arbetat med att förutom emissionerna även utökat distributionen och samarbeten för direktlån. Bolaget har vid årsskiftet 19 (25) antal direktlån mot 16 (21) antal motparter. Det är svårt att beräkna den genomsnittliga löptiden vid årets slut för direktlånen, då flera lån är försenade. Ledningen beräknar dock att de flesta av de försenade lånen kommer återbetalas under 2025. Föregående år var den genomsnittliga löptiden 6 månader.

Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 2,86 Mkr (2,95 Mkr) och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 1,07 Mkr (1,50 Mkr). Det rörliga förvaltningsarvodet regleras månadsvis. För uträkning av det rörliga förvaltningsarvodet använder bolaget principen High Watermark, vilket innebär att fonden, efter att ha fallit, inte tar ut någon rörlig avgift innan värdet är tillbaka över det tidigare högsta värdet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen för fonden tog den 18 februari 2025 beslutet att säga upp Fondens kapital- och vinstandelslån (ISIN SE0012816700), jämte upplupen Vinstandelsränta, till betalning i förtid.

Bakgrund och skäl till besluten är att det enligt Fondens bedömning inte längre finns möjlighet att fortsätta bedriva verksamheten lönsamt för andelsägarnas bästa och nå uppställda mål, då verksamheten begränsas av gällande kostnadsläge och regelverket för noterade fonder i Sverige. Fondens ägarbolag har därför nyligen startat en ny fond med samma placeringsinriktning som noterats på Luxembourg Stock Exchange.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Fastighetsräntefondens beslut om förtida uppsägning av kapital- och vinstandelslån har gjort att fokus under 2025 kommer vara att återbetala inlösenlikviderna successivt och maximera avkastningen för investerarna.

Utifrån Fondens befintliga låns löptider, uppskattade avbetalningar och eventuellt möjligheter till avyttring av lån beräknar Fondens ledning att återbetalning kan ske löpande under 2025.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Vinstandelsränta %	6,02	6,77	4,61	5,56	6,05	0,57
Balansomslutning	175 804 662	177 652 398	198 212 350	295 671 883	115 223 917	53 783 870

Bolagsstyrningsrapport

Fastighetsrättefonden Tessin AB ("Fonden") emitterar värdepapper i form av vinstandelslån på en reglerad marknad och Fonden skall därför upprätta bolagsstyrningsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Fonden är helägt av fond-bolaget Alfakraft Fonder AB.

Fondens verksamhet är ytterst reglerad av fondens informationsbroschyr beslutad av Fondens styrelse tillika godkänd av Finansinspektionen. Informationsbroschyren anger Fondens syfte, organisation, ansvarsfördelning samt regerverk för Fondens verksamhet. Fondens styrelse utvärderar och föreslår förändringar i informationsbroschyren årligen, eller vid behov oftare. Informationsbroschyren blir gällande först efter att den har fastställts av Fondens styrelse samt ratificerats av Finansinspektionen.

Fonden har inga anställda utan det är AIF förvaltaren som bland annat ansvarar för riskhantering, förvaltningen och administration. AIF förvaltaren är organiserad i ansvarsområden för att säkerställa en bra intern kontrollmiljö för Fonden. Det finns en utsedd Risk Manager som mäter risk och kontrollerar mot informationsbroschyren och redovisningen sköts av ekonomiansvarig. Finansiella och operationella risker, tillgångslag samt positioner måste överensstämma med informationsbroschyren regler. Ekonomiansvarig ansvarar för att resultaten redovisas enligt gällande redovisningsprinciper. En extern värderingsfunktion kontrollerar värderingen av Fondens tillgångar. Fondens förvaringsinstitut kontrollerar att fonden följer fondbestämmelserna samt skyddar andelsägarnas intressen. Bolagets högsta organ är bolagsstämman där alla aktieägare har rätt att delta antingen personligen eller genom ombud.

Årsstämman väljer och eventuellt entledigar bolagets styrelse och styrelsens ordförande, fastställer bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar,

beslutar om disposition av resultatet samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman väljer också bolagets revisorer, beslutar om styrelsearvode samt revisionsarvode. Det är även bolagsstämman som beslutar om eventuella förändringar av bolagsordningen.

Fonden har antagit en arbetsordning som reglerar ansvaret för styrelsen, styrelsens ordförande och delegering av ansvar mellan styrelsen och fondens verkställande direktör. Arbetsordningen är baserad på reglerna i aktiebolagslagen. Fondens styrelse har det övergripande ansvaret för Fondens organisation och förvaltning av Fondens angelägenheter. Fondens styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och följer löpande Fondens verksamhet i dialog med verkställande direktören. Styrelsen ordförande erhåller löpande rapportering av verkställande direktören och Fondens ekonomiansvarig om Fondens utveckling, redovisning och finansiella riskhantering.

Styrelsen har i sin helhet åtagit sig de uppgifter som åligger revisionsutskottet.

Fondens verkställande direktör ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar samt i enlighet med Fondens utfärdande vid varje tidpunkt gällande policys, instruktioner och regler. Verkställande direktören erhåller löpande rapportering från Fondens ekonomiansvarig och risk manager angående Fondens utveckling, redovisning och finansiella risker.

Alfakraft Fonder AB äger 100% av aktierna i Fonden. Inga begränsningar i rösträtten finns i bolagsordningen, vilket innebär att Alfakraft Fonder AB har 100% av röstetalet i Fonden. Alla aktier medger samma rösträtt.

Förslag till behandling av ansamlad vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
-att i ny räkning balansera	-6 540

Beträffande företagens resultat och ställning i övrigt hänvisas läsaren till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	6	18 872 542	18 611 736
Ränteintäkter och likande resultatposter		211 514	154 562
Övriga rörelseintäkter	7	283 750	743 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 597 120	-12 209 616
Förväntade kreditförluster		-1 554 049	1 328 719
Administrationskostnader	9	-7 216 636	-8 629 151
Rörelseresultat		0	0
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		0	0
Rapport över totalresultat tillika totalresultatet		0	0

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga lånefordringar	11	0 0	6 203 178 6 203 178
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	6 540 6 540	92 153 92 153
Summa anläggningstillgångar		6 540	6 295 331
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		730 000	2 871 644
Fordringar hos koncernföretag	13	484 463	484 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		385 625	201 875
Kortfristiga lånefordringar	11	169 535 523 171 135 611	167 438 215 170 996 197
Kassa och bank		4 662 511	360 870
Summa omsättningstillgångar		175 798 122	171 357 067
SUMMA TILLGÅNGAR		175 804 662	177 652 398
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		6 540	92 153
		506 540	592 153
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 540	-92 153
Årets resultat		0	0
		-6 540	-92 153
Summa eget kapital		500 000	500 000
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	14	174 617 244 174 617 244	174 509 929 174 509 929
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	126 875
Övriga skulder	15	0	1 573 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		687 418	941 854
		687 418	2 642 439
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		175 804 662	177 652 368

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 januari 2023	500 000	177 524	-177 524	0	500 000
Totalresultat					
Årets totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-85 371	85 371	0	0
Utgående balans 31 december 2023	500 000	92 153	-92 153	0	500 000

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 januari 2024	500 000	92 153	-92 153	0	500 000
Totalresultat					
Årets totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-85 613	85 613	0	0
Utgående balans 31 december 2024	500 000	6 540	-6 540	0	500 000

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Erhållna räntor	4 162 061	14 755 572
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	0	-155
Betalda administrationskostnader	-7 338 951	-8 667 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 176 890	6 088 055
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	254 467	419 110
	254 467	419 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 922 423	6 507 165
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-19 500 000	-41 500 000
Återbetalningar lämnade lån	37 213 817	67 192 378
Kassaflöde från investeringsverksamheten	17 713 817	25 692 378
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	30 001 635	30 313 252
Inlösen lån	-40 491 440	-62 287 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 489 805	-31 974 586
Årets kassaflöde	4 301 589	194 957
Likvida medel vid årets början	360 868	165 911
Likvida medel vid årets slut	4 662 457	360 868

Som likvida medel klassificeras kassa och bank.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmän information om bolaget

Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) med organisationsnummer 559169-5464 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Linnégatan 22, SE-114 47 Stockholm. Bolaget är en alternativ investeringsfond vars verksamhetsinriktning är att erbjuda kort- till medelfristig direktutlåning till företag och andra associationsformer med säkerhet direkt eller indirekt, helt eller delvis, i fastighet. Verksamheten finansieras genom upptagande av vinstandelslån från privatpersoner, företag och institutella investerare. Dessa vinstandelslån är noterade på en reglerad marknad, Nordic Growth Market (NGM Main Regulated).

Not 1 Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationen RFR 2. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationern anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållandet till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt antagandet om fortlevnad. (IAS 1.25)

Uppställningen av resultaträkningen har förändrats så att finansiella intäkter och kostnader flyttats upp i resultaträkningen och redovisas före administrationskostnader för att bättre spegla bolagets verksamhet.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjat tillämpas från 1 januari 2024

Inga nya standarder har påverkat bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas från 1 januari 2025 eller senare

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt direkt metod. Kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Redovisningsprinciper intäkter

De intäkter som redovisas avser volymbaserade rabatter från samarbetspartners. Rabatterna varierar och redovisas vid den tidpunkt då den specifika ersättningen har överenskommit. Prestationsåtagandet anses då vara uppfyllt.

Klassifiering av anläggnings- och omsättningstillgångar i balansräkningen

Lånefordringar klassificeras som anläggningstillgångar om de förfaller efter 12 månader och till omsättningstillgångar klassificeras lånefordringar som förfaller inom 12 månader, bankkonton och kortfristiga placeringar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Utländsk valuta

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till svenska kronor till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde omräknas till kursen som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd varvid följande avskrivningsår används:

Anläggningstillgångar

Imateriella anläggningstillgångar

5 år

Finansiella instrument

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen. Finansiella skulder redovisas när fonden blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Initialt värderas finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde. De transaktionskostnader som uppkommer redovisas till verkligt värde via resultatet och kostnadsförs direkt i resultaträkningen. Efter det första redovisningstillfället redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för tillgångar som därefter redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket den finansiella tillgången eller den finansiella skulden värderas vid första redovisningstillfället vilket inkluderar återbetalningar, ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivvärdemetoden på den skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen som eventuellt inkluderar en förlustreserv.

Effektivräntan är räntan som diskonterar de framtida in- och utbetalningarna under löptiden för finansiella tillgångar eller skulder, till redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång, dvs tillgångarnas upplupna anskaffningsvärde före eventuell förlustreserv. Förväntade kreditförluster inkluderas inte i beräkning av effektivräntan.

Ränteintäkter beräknas med hjälp av att använda effektivräntan på finansiella tillgångars redovisade bruttovärde.

Finansiella tillgångar

Klassificering och värdering

Fonden tillämpar IFRS 9 och klassificerar sina finansiella instrument i kategorin "Upplupet anskaffningsvärde".

Fondens affärsmodell med att förvalta finansiella tillgångar och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från de finansiella tillgångarna ger att fonden klassificerar sina skuldinstrument enligt följande "Upplupet anskaffningsvärde".

Förluster och nedskrivningar av finansiella instrument

Redovisningsprincip

Förväntade kreditförluster ska inkorporeras i värderingen av Fastighetsräntefonden på ett sätt som tar hänsyn till möjligheter att samla information och göra prognoser (se IFRS 9 5.5.17). Tillgångarnas värde skrivs ned med en faktor som motsvarar förväntade kreditförluster, och detta utförs på avtalsnivå.

Inom IFRS 9 görs en uppdelning av tillgångarna enligt vilket stadium (Stage/kategori) av kreditrisk som de ligger inom. Kategori 1 utgör friska tillgångar, Kategori 2 tillgångar som uppvisar en signifikant ökning av kreditrisk, och Kategori 3 utgör fallerade tillgångar.

Inom Kategori 1 beräknas de förväntade kreditförlusterna på 12 månaders basis, medan Kategori 2 och 3 ser till hela den kvarvarande livstiden av tillgången.

Nedskrivning

Bolaget använder sig av en framåtblickande beräkningsmodell när de finansiella instrumenten redovisas och får på så vis fram den förväntade kreditförlusten (ECL). Denna reserv värderas olika vid vardera beräkningstillfället utifrån estimerad risk beroende av makroekonomisk utveckling samt värdet av säkerheterna, trots att ingen reell förlust har inträffat.

Underlag till datan för beräkningsmodellen hämtar Bolaget från externa källor. Underlagen består av historisk utveckling, framtida makroekonomisk utveckling, samt värdering av säkerheter.

Varför fonden använder sig av en framåtblickande beräkningsmodell är för att framtida förväntningar skall kunna värderas i redovisningen idag och på så vis samtidigt göra portföljen mer känslig för framtida förändringar och mer robust och beredd för framtida förändringar. Bolaget beräknar tre olika scenarier, Normalt utfall, Bättre utfall samt Sämre utfall, för att tydligare kunna koppla makroekonomisk utveckling till fondens förväntade kreditförluster.

Beräkningsmodellens komponenter

Beräkningsmodellen för förväntade kreditförluster utgörs av exponering vid fallissemang (EAD), förlust givet fallissemang (LGD) och sannolikheten för fallissemang (PD).

Exponering vid fallissemang (EAD) utgörs av lånebeloppet inklusive obetald ränta.

I samband med att Bolaget utger kredit erhålls säkerheter från låntagaren. I grunden ligger alltid fastighetspant men även fordringar, företagsinteckningar, pant i aktier samt borgensförbindelser kan erhållas. Panterna summeras i en modell framtagen i samarbete med branschexperter och detta värde används i modellen för LGD.

Då Bolaget idag har begränsad historisk data internt, hämtas kompletterande statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB). Branschspecifik statistik används för att prognosticera sannolikheten för fallissemang (PD). För tillgångar i Kategori 3 tillämpas en förhöjd PD baserad på intern data utöver den externa statistiken.

Bolagets funktion för riskhantering ser dagligen över lånefordringarna och en bredare utvärdering av krediterna görs månadsvis vid varje emission. Enligt beräkningsmodellens utfall delas tillgångarna in i tre kategorier.

Kategori 1

Alla tillgångar hamnar vid anskaffningstillfället i kategori 1 och de förväntade kreditförlusterna inom denna kategori är drivet av sannolikheten för fallissemang utifrån en 12 månaders tidshorisont. Tillgångarna stannar i denna kategori så länge ingen signifikant ökning av kreditrisken skett sedan anskaffningstillfället.

Kategori 2

En tillgång flyttas till kategori 2 när en signifikant ökad kreditrisk inträffat. Skillnaden mot kategori 1 är att reserveringen beräknas utifrån tillgångens förväntade förlust över den totala löptiden. En signifikant ökad kreditrisk kan till exempel vara förfallna räntebetalningar i över 30 dagar eller försämrat värde på garantier men där objektiva belägg för ökade kreditrisken fortfarande saknas.

Kategori 3

Denna kategori innefattar tillgångar där det föreligger en tydlig indikation på fallissemang, exempelvis betalningsdröjsmål över 90 dagar. Reserveringar beräknas som för Kategori 2, men med en förhöjd sannolikhet för fallissemang.

Reservering för förväntade kreditförluster görs på portföljnivå och redovisas därefter.

Finansiella skulder

Fonden har klassificerat de finansiella skulderna värderat till upplupet anskaffningsvärde i efterföljande perioder, förutom följande undantag:

Då vinstandelslånen är beroende av avkastningen på de tillgångar som förvaltas av fonden, med avdrag från förvaltningskostnader, redovisas vinstandelslånen till upplupet anskaffningsvärde. Det finns inga garantier att investerarna kommer att erhålla en positiv avkastning. Om fondens avkastning är positiv kommer vinstdelning ske med andelsägarna.

I fondens prospekt anges att fondförvaltaren erhåller 1,6% per år på förvaltad fondkapital. Fondförvaltaren har även rätt till en prestationsbaserad ersättning, om 20 % av den del av investeringsportföljens avkastning som överstiger minimiräntan (SSVX3M) efter avdrag för det fasta förvaltningsarvodet och tillåtna kostnader. Prestationsbaserad ersättning får dock betalas ut först när en eventuell underavkastning i förhållande till en avkastningsnivå (avkastningströskel) från tidigare period har återhämtats (den s.k. High Watermark-principen). Positiv avkastning på vinstandelslånen redovisas som räntekostnader för fonden och ingår i det upplupna anskaffningsvärdet. Negativ avkastning på vinstandelslånen redovisas som ränteintäkt i fonden och minskar på motsvarande sätt det upplupna anskaffningsvärdet.

Förvaltningsarvoden regleras månadsvis i enlighet med fondens informationsbroschyr.

Säkerheter på finansiella instrument

Säkerheterna för Fondens finansiella tillgångarna består av i huvudsak fastighetspant vilket teoretiskt motsvarar 100% av Fondens investering i respektive projekt. Då fastighetspantens värde vid eventuell framtida kreditförlust sannolikt har minskat, använder sig Fonden av en scoring modell för att räkna fram ett säkerhetsvärde som bättre visar ett framtida säkerhetsvärde på respektive projekt.

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument 2024-12-31

	kreditexpo- nering	Säkerhet i kr	Säkerhet i %
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	0	0	0,00%
Kortfristiga fordringar	169 535 523	140 201 061	82,70%

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument 2023-12-31

	kreditexpo- nering	Säkerhet i kr	Säkerhet i %
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	6 203 178	6 203 178	100,00%
Kortfristiga fordringar	167 438 215	159 603 380	95,32%

Not 2 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2024-12-31

	Totalt	Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkning	Tillgångar redovisade till upplupet anskaff.värde	Skulder redovisade till upplupet anskaff.värde
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	0	-	0	-
Kortfristiga fordringar	171 135 611	-	171 135 611	-
Likvida medel	4 662 511	-	4 662 511	-
Summa	175 798 122	-	175 798 122	-
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	174 617 244	-	-	174 617 244
Periodiserad finansieringskostnad	0	-	-	0
Leverantörsskulder	0	-	-	0
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	687 418	-	-	687 418
Övriga skulder	0	-	-	0
Summa	175 304 662	-	-	175 304 662

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2023-12-31

	Totalt	Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkning	Tillgångar redovisade till upplupet anskaff.värde	Skulder redovisade till upplupet anskaff.värde
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	6 203 178	-	6 203 178	-
Kortfristiga fordringar	170 996 197	-	170 996 197	-
Likvida medel	360 870	-	360 870	-
Summa	177 560 245	-	177 560 245	-
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	174 614 647	-	-	174 614 647
Periodiserad finansieringskostnad	-104 718	-	-	-104 718
Leverantörsskulder	126 875	-	-	126 875
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	941 854	-	-	941 854
Övriga skulder	1 573 710	-	-	1 573 710
Summa	177 152 368	-	-	177 152 368

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 31 december 2024 till verkligt värde. I diagrammet nedan jämför vi Fondens redovisade värde mot verkligt värde på Fondens finansiella tillgångar och skulder. Verkligt värde för Fondens finansiella instrument beräknas på framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till balansdagen.

	Redovisat värde		Verkligt värde	
		Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat	
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	-	0	-	0
Kortfristiga fordringar	-	171 135 611	-	169 569 469
Likvida medel	-	4 662 511	-	4 662 511
Summa	-	175 798 122	-	174 231 980
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	174 617 244	-	174 617 244
Periodiserad finansieringskostnad	-	0	-	0
Leverantörsskulder	-	0	-	0
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	687 418	-	687 418
Övriga skulder	-	0	-	0
Summa	-	175 304 662	-	175 304 662

I diagrammet nedan jämför vi Fondens redovisade värde mot verkligt värde på Fondens finansiella tillgångar och skulder. Verkligt värde för Fondens finansiella instrument beräknas på framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till balansdagen 2023-12-31.

	Redovisat värde		Verkligt värde	
		Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat	
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	-	6 203 178	-	6 203 178
Kortfristiga fordringar	-	170 996 197	-	171 008 289
Likvida medel	-	360 870	-	360 870
Summa	-	177 560 245	-	177 572 337
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	174 614 647	-	174 614 647
Periodiserad finansieringskostnad	-	-104 718	-	-104 718
Leverantörsskulder	-	126 875	-	126 875
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	941 854	-	941 854
Övriga skulder	-	1 573 710	-	1 573 710
Summa	-	177 152 368	-	177 152 368

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Fondens viktigaste bedömning vid upprättandet av de finansiella rapporterna är värderingen av lånefordringarna. Beskrivning av dessa bedömningar finns i not 1 under rubriken "Förluster och nedskrivningar av finansiella instrument".

Not 5 Risker och riskhantering

I fonden uppstår olika typer av risker, såsom kreditrisker, ränterisk, macroekonomisk risk, valutarisk och likviditetsrisker.

Fonden har inga anställda utan det är AIF förvaltaren som bl.a. ansvarar för riskhantering, förvaltningen och administration. AIF förvaltaren är organiserad i ansvarsområden för att säkerställa en bra intern kontrollmiljö för Fonden. I syfte att begränsa och kontrollera risktagande i verksamheten har fondbolagets styrelse, fastställt policies och instruktioner för riskhantering. Fondens riskhantering syftar till att identifiera och analysera de risker som fonden har i sin verksamhet och att för dessa sätta upp lämpliga begränsningar (limiter) och försäkra att det finns kontroll på plats. Riskerna bevakas och kontroller görs löpande att limiter inte överskrids. Genom utbildning och tydliga processer skapar fonden förutsättningar för en god riskkontroll, där varje anställd förstår sin roll och sitt ansvar.

Kreditrisk

Fondens investeringsstrategi innebär en kreditrisk då det alltid finns risk att det utlånade kapitalet inte återbetalas till Fonden vid utgången av lånets löptid vilket kan påverka avkastningen. Vid en kraftig försämring av Fondens ställning, dvs. när en inte obetydlig del av Fondens värde går förlorat på grund av diverse händelser, finns en risk att Fonden blir oförmögen att uppfylla sina förpliktelser enligt de investeringsavtal som ingås med Vinstandelslånehavarna.

För att begränsa kreditrisken har fonden en omfattande kreditutvärderingsprocess som genomförs med fokus på underliggande pantvärde i den fastighet som långivaren ställer som säkerhet för den enskilda krediten eller det enskilda lånet. Därefter sker analys av låntagarens finansiella styrka, ledningen erfarenhet och historia, kalkyler, kreditens löptid etc. Fonden har framtagit en särskild risk-klassificeringsmodell som stöd i kreditgivningen samt genomför själv, eller via partner, en enklare genomlysning och due diligence av låntagaren och dess företrädare genom utdrag från CreditSafe samt inhämtande av information från utvalda myndigheter.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk uppstår om del av Fondens tillgångar blir svåra att avyttra vid en viss tidpunkt eller till ett rimligt pris samt vid extrema förhållanden på marknaden. Det kan också röra sig om risk att inte kunna sätta in eller ta ut medel ur Fonden inom utsatt tid.

Fondens investeringsstrategi innebär att fonden investerar i tillgångar som kan vara svåra eller omöjliga att avyttra, särskilt med kort varsel. Likviditetsrisken bedöms sammantaget som hög. Envar obligations-innehavare äger rätt att begära förtida inlösen av vinstandelslånen som vinstandelslånsinnehavaren innehar vid ingången av varje kvartal. Målsättningen är att minska likviditetsrisken genom att Fondens tillgångsmassa delvis skall bestå av likvida tillgångar i form av banktillgodohavanden, noterade värdepapper eller liknande.

Ränterisk

Vinstandelslånens värde är beroende av ett antal olika faktorer varav de två viktigaste är:

Marknadens allmänna räntenivåer, varför investerare i vinstandelslånen bör vara medvetna om att utvecklingen av avkastningen kan påverkas negativt av förändringar av räntenivåer på de marknader där fonden och låntagarna är verksamma.

Ökad konkurrens av aktörer som tillgodoser den typen av lån som Fonden utger kan även bidra till att räntorna på dessa krediter sjunker då konkurrensen om låntagarna ökar. Även detta kan innebära att den förväntade avkastningen på en placering i fonden kan sjunka över tiden.

Macroekonomisk risk

En kraftig nedgång i ett lands eller en regions ekonomi, fastighetsmarknad, konjunktur och/eller kreditmarknad kan påverka låntagarnas förmåga att betala ränta och kan även leda till att återbetalning av lån inte fullgörs i tid eller uteblir helt. För fondens del innebär det risk för att fondens kapital som investerades genom utlåning inte förblir intakt eller att avkastningen inte blir så hög som förväntat alternativt uteblir helt.

För en fullständig beskrivning av fondens och dess risker hänvisar vi till informationsbroschyren som finns att laddas ner på fondens webbplats www.fastighetsrantefonden.se

Tabellerna nedan visar fondens kassaflöde som förväntas av fondens finansiella tillgångar och skulder med beaktande av respektive tillgångs underliggande villkor. Eftersom fonden inte har någon skyldighet att återbeta vinstandelslånen redovisas dessa i tabellen i kolumnen > 2år.

Odiskontrade kassaflöden 2024

Betalningstid	Totalt	0-1 år	1-2 år	>2 år
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	162 101 665	162 101 665	-	-
Kortfristiga fordringar	870 088	870 088	-	-
Likvida medel	4 662 511	4 662 511	-	-
Summa	167 634 264	167 634 264	0	0
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	174 617 244	-	-	174 617 244
Summa	174 617 244	0	0	174 617 244

Odiskontrade kassaflöden 2023

Betalningstid	Totalt	0-1 år	1-2 år	>2 år
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	173 653 485	167 450 307	6 203 178	-
Kortfristiga fordringar	686 338	686 338	-	-
Likvida medel	360 870	360 870	-	-
Summa	174 700 693	168 497 515	6 203 178	-
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	174 509 929	-	-	174 509 929
Summa	174 509 929	0	0	174 509 929

Not 6 Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden
Summa

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31
18 872 542	18 611 736
18 872 542	18 611 736

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter
Summa

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31
283 750	743 750
283 750	743 750

Övriga rörelseintäkter avser volymbaserade rabatter från samarbetspartners. Eftersom dessa intäkter inte kan härledas till specifika vinstandelslån samt att prestationsåttagandet till fullo är uppfyllt sker redovisning av dessa intäkter vid en tidpunkt.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader vinstandelslån
Övriga räntekostnader
Periodiserade finansieringskostnader

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31
-10 492 402	-12 084 325
0	-155
-104 718	-125 136
-10 597 120	-12 209 616

Not 9 Administrationskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Fast förvaltningsarvode	-2 864 002	-2 946 788
Rörligt förvaltningsarvode	-1 072 641	-1 498 608
Avskrivningar	-85 613	-85 371
Bankkostnader	-905 931	-943 270
Revisionsarvode	-73 828	-704 721
Revisionskostnader övriga arvoden	-12 500	-12 500
Övriga kostnader	-2 202 121	-2 437 893
Summa	-7 216 636	-8 629 151

Not 10 Antal anställda och personalkostnader

Fonden har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Ersättningen som har utgått till styrelsen visas nedan. Styrelsen för Alfakraft Fonder AB, vilket är Fondens utsedda AIF-förvaltare, har antagit en ersättningspolicy som styr beslut om ersättningar till anställda och ledande befattningshavare. Ersättningspolicyen syftar till att främja en sund och effektiv riskhantering genom att motverka ett överdrivet risktagande bland bolagets anställda. Ingen fast eller rörlig ersättning utgår till förvaltarna från fonden. Förvaltarbolaget har under 2024 betalat ut 2.278 kkr (2.645 kkr) i sammanlagd ersättning till sina totalt 4 anställda. Av dessa hänför sig 1.261 kkr (1.337 kkr) till förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligen påverkar riskprofilen för fonden. Ytterligare information om förvaltarbolagets personalkostnaderna visas nedan.

Förvaltarbolagets ersättningspolicy finns på förvaltarbolagets webbplats www.alfakraft.se

Lönekostnader för Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

	2024-12-31	2023-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelsen	50 000	75 000
Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter	15 469	25 000
	65 469	100 000

Lönekostnader för Alfakraft Fonder AB

	2024-12-31	2023-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	451 000	500 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	1 650 657	1 521 124
Personalkostnader för styrelse	0	0
Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter	660 339	614 815
Övriga personalkostnader	15 302	9 398
	2 777 298	2 645 337

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Direktlån till företag	126 175 028	154 442 894
Upplupna räntor	34 360 495	19 198 499
Redovisat värde vid årets slut	160 535 523	173 641 393

Finansiella anläggningstillgångar

Ingående balans redovisat värde	6 203 178	14 242 630
Nya lån under perioden	0	6 000 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	-6 000 000	-6 902 639
Återbetalning av lån	0	-7 097 361
Upplupen ränta	-203 178	-39 452
Reserverat för förväntade kreditförluster	0	0
Utgående balans redovisat värde	0	6 203 178

Korta lånefordringar

Ingående balans redovisat värde	167 438 215	181 181 300
Nya lån under perioden	10 500 000	38 370 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	6 000 000	6 902 639
Återbetalning av lån	-37 213 817	-62 065 017
Upplupen ränta	15 365 174	1 720 574
Reserverat för förväntade kreditförluster	-1 554 048	1 328 719
Utgående balans redovisat värde	160 535 523	167 438 215

Vid utgången av räkenskapsåret innehöll fondens investeringsportfölj 19 stycken investeringar.

Reserv 31 december 2024	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
	12 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	
Direktlån				
Exponering av fallissemang (EAD)	16 179 577	21 866 465	124 055 623	162 101 665
Förlust vid fallissemang (LGD)	1 115 248	1 669 290	19 116 065	21 900 604
Sannolikhet för fallissemang (PD)	0,51%	0,21%	8,15%	
Reserv för kreditförluster	-5 680	-3 435	-1 557 027	-1 566 142
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	-0,04%	-0,02%	-1,26%	-0,97%

Fondens lån flyttas till kategori 3 vid försenad betalning om 90 dagar oavsett lånets säkerhetsmassa, enligt IFRS 9.

Reserv 31 december 2023	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallissemang (EAD)	84 908 142	6 626 518	82 118 826	173 653 485
Förlust vid fallissemang (LGD)	3 658 291	0	4 188 636	7 846 928
Sannolikhet för fallissemang (PD)	0,37%	1,10%	100,00%	
Reserv för kreditförluster	12 093	0	0	12 093
Föväntade kreditförluster i % (ECL)	-0,01%	0,00%	0,00%	0,68%

I tabellen nedan framgår hur fonden delat in investeringarna i de olika kategorierna som beskrivs i not 1 under stycket "Nedskrivning".

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2024	84 908 142	6 626 518	82 118 826	173 653 486
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	-21 046 867	21 046 867		0
Från kategori 1 till 3	-36 320 486		36 320 486	0
Från kategori 3 till 1	8 978 869		-8 978 869	0
Från kategori 2 till 3	0	-2 582 779	2 582 779	0
Återbetalda lån	-30 730 931	-4 043 739	-2 439 146	-37 213 816
Nya lån	10 510 932			10 510 932
Förändringar i upplupen ränta	715 755	819 598	13 626 643	15 161 996
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 31 december 2024	17 015 414	21 866 465	123 230 719	162 112 598
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-5 680	-3 435	-1 557 027	-1 566 142
Bokfört värde 31 december 2024	17 009 734	21 863 030	121 673 692	160 546 456

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2023	155 363 349	25 359 668	16 041 725	196 764 742
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	-7 098 211	7 098 211		0
Från kategori 1 till 3	-65 771 265		65 771 265	0
Från kategori 2 till 1	0			0
Från kategori 2 till 3	0		0	0
Återbetalda lån	-43 802 710	-25 359 668	0	-69 162 378
Nya lån	44 370 000			44 370 000
Förändringar i upplupen ränta	1 846 979	-471 693	305 836	1 681 122
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 31 december 2023	84 908 142	6 626 518	82 118 826	173 653 486
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-12 093	0	0	-12 093
Bokfört värde 31 december 2023	84 896 050	6 626 518	82 118 826	173 641 393

I tabellen nedan framgår hur fonden reserverat kreditförlusterna i de olika kategorierna som beskrivs i not 1 under stycket "Nedskrivning".

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Reserveringar 1 januari 2024	-12 093	0	0	-12 093
Förändringar över resultaträkningen	6 413	-3 435	-1 557 027	-1 554 049
Reserveringar 31 december 2024	-5 680	-3 435	-1 557 027	-1 566 142
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	7 836	0	-7 836	0
Från kategori 1 till 2	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Från kategori 3 till 1	0	0	0	0
Återbetalda lån	1 931	0	0	1 931
Reserveringar på lånen och åtaganden	-3 354	-3 435	-1 549 191	-1 555 980
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	6 413	-3 435	-1 557 027	-1 554 049

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
	12 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9				
Reserveringar 1 januari 2023	-60 078	0	-1 280 734	-1 340 812
Förändringar över resultaträkningen	47 985	0	1 280 734	1 328 719
Reserveringar 31 december 2023	-12 093	0	0	-12 093
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	0	0	0	0
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Från kategori 3 till 1	0	0	870 038	870 038
Återbetalda lån	-4 251	0	0	-4 251
Reserveringar på lånen och åtaganden	52 237	0	410 696	462 933
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	47 985	0	1 280 734	1 328 719

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 0,96% av de totala direktlånen och låneåtaganden till företagen inklusive upplupna räntor.

Not 12 Immateriala anläggningstillgångar

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden av utveckling av IFRS9 modell

Vid årets början	441 375	441 375
Investeringar under året	0	0
Sålda/utrangerade under året	0	0
Summa	441 375	441 375
Avyttringar, avskrivningar och utrangeringar		
Vid årets början	-349 222	-263 851
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-85 613	-85 371
Summa	-434 835	-349 222
Summa planenligt restvärde vid årets slut	6 540	92 153

Not 13 Fordringar på koncernföretag

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Fordran på Alfakraft Fonder AB	484 463	484 463
	484 463	484 463

Not 14 Långfristiga skulder

Vinstandelslån

Vinstandelslånen löper med en ränta som är beroende av fondens resultat. Räntan utgör således inte någon fast ränta utan är beroende av den avkastning som genereras i fonden under den tid en investerare väljer att investera i denna. Vinstandelslånen är noterade på reglerad marknad NGM Main Regulated.

Avkastning vinstandelslån

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Nominellt värde	164 124 841	162 530 321
Upplupet anskaffningsvärde	174 617 244	174 614 646
Orealiserat resultat	6 821 571	-791 112
Realiserat resultat	3 670 832	12 875 437
Totalt resultat vinstandelslån	10 492 403	12 084 325

Vinstandelslånenens resultat på 10 492 402 kr utbetalas till vinstandelslånsinnehavarna genom utgivande av ytterligare vinst-andelslån på ränteförfalldagen som, i enlighet med Villkoren, infaller på den femtonde (15) bankdagen i varje kalenderår.

Redovisat värde vid årets ingång	174 614 646	196 078 617
Uptagande av nya lån	30 001 635	30 313 252
Inlösen av lån	-40 491 440	-62 287 838
Uplupen avkastning	10 492 403	12 084 325
Redovisat värde vid årets utgång	174 617 244	174 614 646

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Investerarredovisning		
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	18 872 542	18 611 736
Ränteintäkter och likande resultatposter	211 514	154 562
Övriga rörelseintäkter	283 750	743 750
Administrationskostnader	-7 321 354	-8 754 442
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-1 554 049	1 328 719
Resultatandel vinstandelslån	-10 492 403	-12 084 325
Resultat före skatt och koncernbidrag	0	0

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Inlösen vinstandelslån	0	1 573 710
	0	1 573 710

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Bankgaranti till Euroclear	50 000	50 000
Summa ställda säkerheter	50 000	50 000

Åtaganden lån

	0	0
Summa eventalförpliktelser	0	0

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100

Not 18 Händelser efter balansdagen

Styrelsen för fonden tog den 18 februari 2025 beslutet att säga upp Fondens kapital- och vinstandelslån (ISIN SE0012816700), jämte upplupen Vinstandelsränta, till betalning i förtid.

Bakgrund och skäl till beslutet är att det enligt Fondens bedömning inte längre finns möjlighet att fortsätta bedriva verksamheten lönsamt för andelsägarnas bästa och nå uppställda mål, då verksamheten begränsas av gällande kostnadsläge och regelverket för noterade fonder i Sverige. Fondens ägarbolag har därför nyligen startat en ny fond med samma placeringsinriktning som noterats på Luxembourg Stock Exchange.

Not 19 Transaktioner med närstående

Företaget är ett helägt dotterföretag till Alfakraft Fonder AB, org nr. 556708-2465 med säte i Stockholm.

År 2024	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 31 dec.)	Skuld till närstående (per den 31 dec.)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-3 936 643	484 463	-282 272
Summa	484 463	-3 936 643	484 463	-282 272

År 2023	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 31 dec.)	Skuld till närstående (per den 31 dec.)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-4 445 396	484 463	-329 210
Summa	484 463	-4 445 396	484 463	-329 210

Not 20 Nyckeltal

Fondens redovisning upprättas enligt RFR2 som har sin grund i International Financial Reporting Standards (IFRS) antagna av EU. IFRS definierar ett fåtal nyckeltal.

Fonden tillämpar även Europeiska Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Sådana nyckeltal utgör ett komplement till den information som tas fram enligt IFRS.

Fondens styrelse har med anledning av detta beslutat att framöver redovisa två andra för Fonden mer relevanta nyckeltal i syfte att stödja investerarnas analys av Fondens utveckling. Nyckeltalen inklusive definitioner anges nedan.

Nyckeltalet Vinstandelsränta definieras som den ränta som ska tillfalla investerarna i enlighet med Villkoren avseende relevant år, dvs. Vinstandelsränta på Lånet. Nyckeltalet Vinstandelsränta beräknas som Fondens värdeförändring under året dividerad med antal utgivna Vinstandelslån vid årets slut. Beräkning sker utifrån den uppgift som månatligen tas fram avseende Investeringsportföljens värde efter avdrag av samtliga avgifter och kostnader. Beräkning av uppgiften görs i Fondens portföljssystem och fastställs av den oberoende värderare som har utsetts för Fonden enligt LAIF.

Nyckeltalet Balansomslutning definieras som Fondens totala tillgångar.

Beräkningar

Vinstandelsränta

Värde vid årets ingång	174 614 647
Värde vid årets utgång	174 617 245
Antal andelar vid årets utgång	164 704 020

$$174\,617\,245 / 164\,704\,020 = 106,02 - 100 = 6,02\%$$

Bruttoavkastning

Värde vid årets utgång	174 617 245
Rörelsens kostnader	7 321 354
Reserv för befarade kreditförluster	1 554 049
Bruttovärde vid årets utgång	183 492 648
Antal andelar vid årets slut	164 704 020

UNDERSKRIFTER

INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Resultat och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 26 mars 2025 för faställelse.

Stockholm den 26 mars 2025

Ragnar Ottosen
Ordförande

Carina Björkefors Sidiropoulou
Styrelseledamot

Bengt Lindblad
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2025
Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

Org.nr. 559169 - 5464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 2.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sida 2.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

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 bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Kreditreserveringar

Lånefordringar uppgår till 169 536 tkr i bolagets balansräkning per 31 december 2024 efter avdrag för reserverade kreditförluster med 1 566 tkr. Detaljerade upplysningar och beskrivningar om området framgår i not 1 Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper, not 5 Risk och riskhantering och not 11 Finansiella anläggningstillgångar/ Korta lånefordringar. Företagets utlåning sker mot säkerhet i fast egendom. Dessa säkerheter är en väsentlig del av beräkningen av förväntade kreditförluster. Då beräkning av kreditreserveringar är ett område som innehåller väsentliga bedömningar och antaganden, bedöms detta därför som ett särskilt betydelsefullt område.

Våra granskningsåtgärder har bland annat innefattat:

- Vi har utvärderat modellen för beräkning av förlustreserv i förhållande till kraven i IFRS 9.
- Vi granskat och bedömt enskilda krediters värdering avseende kategori 3 utifrån tillgänglig information om det enskilda engagemanget och säkerheter.
- Vi har granskat huruvida upplysningarna i årsredovisningen avseende kreditreserveringar är i enlighet med tillämplad redovisningsstandard.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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 revisionsssed 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.

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i

överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Revisorns granskning av ESEF-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap 4 a § lag (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) för år 2024. Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap 4 a § lag (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap 4 a § lag (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisions sed 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 Esef-rapporten. Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International

Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Grant Thornton Sweden AB, ungsagan 57, 103 94 Stockholm,, utsågs till Fastighetsrättsfonden Tessin AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 mars 2024 och har varit bolagets revisor sedan 21 januari 2019.

Stockholm den 26 mars 2025,

Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö
Auktoriserad revisor