

Delårsrapport
För
Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

För perioden
1 januari 2022 - 30 juni 2022

Delårsrapport
Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)
559169-5464
för perioden
1 januari 2022 - 30 juni 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

Org nr 559169-5464

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ), org nr: 559169-5464 med säte i Stockholm avger härmed delårsrapport för första halvåret 2022.

Ägarförhållande

Fastighetsröntefonden 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 5-7 procent per år, samt att den ska leverera avkastning oberoende investeringar på börsen och investeringarna ska göras givet rådande marknadsläge och avkastningskrav på marknaden. Bolaget skiljer sig från de flesta andra röntefonder då den framförallt investerar via direktutlåning av sina medel till juridiska personer mot säkerhet i fastighet.

Resultat och ställning

Verksamheten har i stort under perioden utvecklats positivt, dock har det förvaltade kapitalet har minskat något under perioden. Det har varit fem månadsvisa emissioner under perioden och balansomslutningen har från periodens början minskat från ca 284 miljoner till 241 miljoner kr vid perioden slut.

Bolaget har under året arbetat med att förutom emissionerna även utökat distributionen och samarbeten för direktlån. Bolaget har vid delårsskiftet 33 antal direktlån mot 27 antal motparter. Den genomsnittliga löptiden för direktlånen var på ca 6 månader.

Vinstandelsröntan uppgick till 2,20% under perioden vilket motsvarar i stort den målsättning bolaget har på nettoavkastningen. Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 2 119 216 kr och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 1 132 828 kr. Det rörliga och fasta 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 under och efter delårsperioden

Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter delårsperiodens utgång, förutom att COVID-19 pandemin samt Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande, Trots försämrade Makro utsikter har konsekvenserna av COVID-19 och kriget i Ukraina på fondens kreditreserveringar enbart varit marginell.

Om detta krig fortsätter och/eller utvidgas kan vår verksamhet påverkas i allt högre omfattning. Styrelsen följer därför utvecklingen noggrant och kommer vid behov föreslå åtgärder för att säkerställa att påverkan av verksamheten minimeras. COVID-19 viruset är också fortfarande en faktor som styrelsen följer då det finns risk för nya varianter kan få global påverkan som i sin tur kan påverka bolagets verksamhet.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets mål är att uppnå en hög riskjusterad avkastning, med en nettoavkastning på ca 5-7 procent per år till innehavarna av vinstandelslånen, samt att den ska leverera avkastning oberoende investeringar på börsen och investeringarna ska göras givet rådande marknadsläge och avkastningskrav på marknaden. Eftersom både emittering av nya vinstandelslån samt att bolagets investeringar i nya projekt sker enligt plan, ser därför bolaget inga hinder att uppnå dessa mål.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i Kkr</i>	
	2022-06-30	2021-06-30
Vinstandelsränta %	2,20	2,87
Balansomslutning	255 492	184 834

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01</i> <i>2022-06-30</i>	<i>2021-01-01</i> <i>2021-06-30</i>	<i>2021-01-01</i> <i>2021-12-31</i>
	1,2			
Ränteintäkter enligt effektivvärdemetoden		11 208 775	5 451 836	14 712 548
Övriga rörelseintäkter	6	673 749	2 394 344	4 489 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 874 896	-4 036 199	-10 214 210
Reserv för förväntade kreditförluster		-691 548	-119 148	-12 046
Administrationskostnader	7	-5 316 081	-3 690 833	-8 975 380
Rörelseresultat		0	0	0
Resultat före skatt		0	0	0
Skatt på periodens resultat		0	0	0
Periodens resultat		0	0	0
Rapport över totalresultat tillika totalresultatet		0	0	0

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Långfristiga lånefordringar	8	18 408 423	67 247 529	81 972 385
		18 408 423	67 247 529	81 972 385
Immateriella anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		220 572	305 943	262 895
		220 572	305 943	262 895
Summa anläggningstillgångar		18 628 995	67 553 472	82 235 280
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar hos koncernföretag		484 463	484 463	484 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 584	1 189 709	882 709
Kortfristiga lånefordringar	8	233 989 830	89 716 716	163 156 407
		234 618 877	91 390 887	164 523 579
Kassa och bank		2 244 135	25 889 226	38 282 717
Summa omsättningstillgångar		236 863 011	117 280 113	202 806 296
SUMMA TILLGÅNGAR		255 492 007	184 833 585	285 041 576
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget Kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	10	500 000	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		220 572	305 943	262 895
		720 572	805 943	762 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-220 572	-305 943	-262 895
Periodens resultat		0	0	0
		-220 572	-305 943	-262 895
Summa eget kapital		500 000	500 000	500 000
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	9	241 458 187	183 784 617	283 709 665
		241 458 187	183 784 617	283 709 665
Kortfristiga skulder				
Övriga skulder		12 865 555	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		668 264	548 968	831 911
		13 533 820	548 968	831 911
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		255 492 007	184 833 585	285 041 576

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 januari 2021	500 000	348 266	-348 266	0	500 000
Totalresultat					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-42 323	42 323	0	0
Utgående balans per 30 juni 2021	500 000	305 943	-305 943	0	500 000
Vid periodens början 1 januari 2022	500 000	262 895	-262 895	0	500 000
Totalresultat					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-42 323	42 323	0	0
Utgående balans per 30 juni 2022	500 000	220 572	-220 572	0	500 000

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2022-01-01 2022-06-30	2021-01-01 2021-06-30	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Erhållna räntor	6 060 433	7 622 301	15 189 104
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	-63 477	-62 036	-125 139
Betalda administrationskostnader	-5 476 524	-3 459 564	-8 230 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 432	4 100 701	6 833 946
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0	0
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder	2 365 555	-10 550 000	-50 000
	2 365 555	-10 550 000	-50 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 885 988	-6 449 299	6 783 946
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar	-43 696 416	-110 300 000	-263 600 000
Avyttringar	52 897 498	52 678 840	111 392 048
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 201 082	-57 621 160	-152 207 952
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	17 489 359	84 162 495	189 965 512
Inlösen lån	-65 615 012	-7 963 191	-20 019 169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 125 653	76 199 304	169 946 343
Periodens kassaflöde	-36 038 583	12 128 845	24 522 337
Likvida medel vid periodens början	38 282 717	13 760 381	13 760 380
Likvida medel vid periodens slut	2 244 134	25 889 226	38 282 717

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 Skeppsbron 34, SE-111 30 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 institueella investerare. Dessa vinstandelslån är noterade på en reglerad marknad, Nordic Growth Market (NGM Main Regulated).

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Allmänna redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS som anges i RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Delårsrapporten har upprättats i överensstämmande med de redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpades i bolagets senaste årsredovisning.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjat tillämpas från 1 januari 2022

Inga nya standarder har påvekat bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas 2023 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 överenskommits. Prestationsåtagandet anses då vara uppfyllt.

Klassifiering av anläggningss- 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 för kort historiska data internt hämtas data från Statistiska centralbyrån (SCB). Branschspecifik statistik används för att prognosticera sannolikheten för fallissemang.

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

Om räntebetalningar förfallit i mer än 90 dagar eller om det finns andra objektiva belägg för ökad kreditrisk flyttas tillgången från kategori 2 till kategori 3. För dessa tillgångar beräknas reserveringar på samma sätt som i kategori 2.

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.

Förvaltningsarvodet regleras månadsvis i enlighet med fondens prospekt.

Not 2 Klassificering av tillgångar och skulder

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2022-06-30

	Tillgångar/skulder			
	värderade till		Tillgångar	
	verkligt värde		redovisade till	
	via resultat-		upplupet	
	Totalt	räkning	anskaff.värde	anskaff.värde
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	18 408 423	-	18 408 423	-
Kortfristiga fordringar	234 618 877	-	234 618 877	-
Likvida medel	2 244 135	-	2 244 135	-
Summa	255 271 435	-	255 271 435	-
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	241 751 141	-	-	241 751 141
Periodiserad finansieringskostnad	-292 954	-	-	-292 954
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	668 264	-	-	668 264
Övriga kortfristiga skulder	12 865 555	-	-	12 865 555
Summa	254 992 007	-	-	254 992 007

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2021-06-30

	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	67 247 529	-	67 247 529	-
Kortfristiga fordringar	91 390 887	-	91 390 887	-
Likvida medel	25 889 226	-	25 889 226	-
Summa	184 527 642	-	184 527 642	-
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	78 235 221	-	-	78 235 221
Periodiserad finansieringskostnad	-418 091			-418 091
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	548 968	-	-	548 968
Summa	78 366 098	-	-	78 366 098

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 30 juni 2022 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	-	18 408 423	-	67 412 455
Kortfristiga fordringar	-	234 618 877	-	89 789 199
Likvida medel	-	2 244 135	-	2 244 135
Summa	-	255 271 435	-	159 445 788
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	241 876 278	-	241 876 278
Periodiserad finansieringskostnad		-418 091		
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	668 264	-	668 264
Övriga kosrtfristiga skulder		12 865 555		
Summa	-	254 992 007	-	242 544 543

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 2021-06-30.

	Redovisat värde		Verkligt värde
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat	
<i>Tillgångar</i>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	- 67 247 529	-	67 412 455
Kortfristiga fordringar	- 89 716 716	-	89 789 199
Likvida medel	- 25 889 226	-	25 889 226
Summa	- 182 853 471	-	183 090 879
<i>Skulder</i>			
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	- 180 228 544	-	180 228 544
Periodiserad finansieringskostnad	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	- 548 968	-	548 968
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-
Summa	- 180 777 513	-	180 777 513

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Fondens viktigaste bedömning vid upprättandet av de finansiella rapporterna är värderingen av låne-fordringarna

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 till minst 10% skall bestå av likvida tillgångar i form av kassa, 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.

Valutakursrisk

Fonden kan komma att göra investeringar av viss del av kapitalet i andra valutor än SEK. Det finns därför risk att valutafluktuationer kan påverka fondens värde på ett negativt sätt.

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 upprättad informationsbroschyr som finns att laddas ner på fondens webbplats fastighetsrantefonden.se

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30
Not 6 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	673 750	2 404 500
Summa	673 750	2 404 500

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30
Not 7 Administrationskostnader		
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	0	-30 000
Fast förvaltningsarvode	-2 119 216	-1 114 398
Rörligt förvaltningsarvode	-1 132 828	-986 691
Avskrivningar	-42 323	-42 323
Bankkostnader	-710 181	-311 775
Redovisningskostnader	-268 977	-244 379
Övriga kostnader	-1 042 557	-961 267
Summa	-5 316 081	-3 690 833

	2022-06-30	2021-06-30
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar		
Direktlån till företag	236 175 015	151 373 751
Upplupna räntor	16 223 238	5 590 493
Redovisat värde vid periodens slut	252 398 254	156 964 245

Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar		
Ingående balans redovisat värde	255 628 792	99 470 197
Nya lån under perioden	43 696 416	110 300 000
Återbetalning av lån	-52 897 498	-52 678 840
Upplupen ränta	6 662 092	-7 964
Reserverat för förväntade kreditförluster enl IFRS 9	-691 548	-119 148
Utgående balans redovisat värde	252 398 254	156 964 246

Vid utgången av perioden innehöll fondens investeringsportfölj 33 stycken investeringar. Fondens investeringar kommer allt eftersom utökas under de kommande åren i samband med nya vinstandelslån emitteras.

Reserv 30 juni 2022	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)*	236 348 276	9 027 062	7 844 770	253 220 108
Förlust vid fallisemang (LGD)	10 730 900	0	881 939	11 612 839
Sannolikhet för fallisemang (PD)	0,74%	0,10%	0,10%	0,64%
Reserv för kreditförluster	65 907	0	755 948	821 855
Föväntade kreditförluster i % (ECL)	0,03%	0,00%	9,64%	0,32%

Reserv 30 juni 2021	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)*	157 201 654	-	-	157 201 654
Förlust vid fallisemang (LGD)	23 171 510	-	-	23 171 510
Sannolikhet för fallisemang (PD)	0,83%	-	-	0,83%
Reserv för kreditförluster	237 409	-	-	237 409
Föväntade kreditförluster i % (ECL)	0,15%	-	-	0,15%

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 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2022	255 759 099	0	0	255 759 099
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	-9 027 062	9 027 062	0	0
Från kategori 1 till 3	-7 844 770	0	7 844 770	0
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Återbetalda lån	-52 897 498	0	0	-52 897 498
Nya lån	43 696 416			43 696 416
Förändringar i upplupen ränta	5 722 234	460 925	478 933	6 662 092
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 30 juni 2022	236 348 276	235 408 419	9 487 987	8 323 703
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-65 907	0	-755 948	-821 855
Bruttovärde 30 juni 2022	235 342 511	9 487 987	7 567 755	252 398 254

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2021	99 588 457	0	0	99 588 457
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	0	0	0	0
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
Återbetalda lån	-52 678 840	0	0	-52 678 840
Nya lån	110 300 000			110 300 000
Förändringar i upplupen ränta	-7 964	0	0	-7 964
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 30 juni 2021	157 201 653	0	0	157 201 653
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-237 409	0	0	-237 409
Bruttovärde 30 juni 2021	156 964 244	0	0	156 964 244

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 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Reserveringar 1 januari 2022	-130 041	-266	0	-130 307
Förändringar över resultaträkningen	63 868	266	-755 682	-691 548
Reserveringar 30 juni 2022	-66 173	0	-755 682	-821 855
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	0	0	-341 965	-341 965
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	-266	-413 451	-413 717
Återbetalda lån	5 283	0	0	5 283
Reserveringar på lånen och åtaganden	58 851	0	0	58 851
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	64 134	-266	-755 416	-691 548

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Reserveringar 1 januari 2021	-118 261	0	0	-118 261
Förändringar över resultaträkningen	-119 148	0	0	-119 148
Reserveringar 30 juni 2021	-237 409	0	0	-237 409
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
Återbetalda lån	0	0	0	0
Reserveringar på lånen och åtaganden	-119 148	0	0	-119 148
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	-119 148	0	0	-119 148

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 0,32% av de totala direktlånen och låneåtaganden till företagen inklusive upplupna räntor.

Not 9 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30
Redovisat värde vid årets ingång	284 064 655	49 641 982
Upptagande av nya lån	17 489 359	84 162 495
Inlösen av lån	-65 615 012	-7 963 191
Upplupen avkastning	0	0
Redovisat värde vid periodens utgång	235 939 002	180 228 544
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30
Investerarredovisning		
Räntetäkter enligt effektivräntemetoden	11 208 775	5 451 836
Övriga rörelsetäkter	673 749	2 394 344
Administrationskostnader	-5 874 896	-4 036 199
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-691 548	-119 148
Resultatandel vinstandelslån	-5 316 081	-3 690 833
Resultat före skatt och koncernbidrag	0	0

Not 10 Antal aktier och kvotvärde	2022-06-30	2021-06-30
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-06-30	2021-06-30
Bankgaranti till Euroclear	50 000	50 000
Summa ställda säkerheter	50 000	50 000

Not 12 Transaktioner med närstående

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

Delårsperioden 2022	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 30 juni)	Skuld till närstående (per den 30 juni)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-3 252 043	484 463	-497 618
Summa	484 463	-3 252 043	484 463	-497 618

Delårsperioden 2021	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 30 juni)	Skuld till närstående (per den 30 juni)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-2 101 089	484 463	-442 968
Summa	484 463	-2 101 089	484 463	-442 968

Not 13 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 portföljsystem och fastställs av den oberoende värderare som har utsetts för Fonden enligt LAIF.

Nyckeltalet Balansomslutning definieras som Fondens totala tillgångar.

Beräkningar

Vinstandelsränta

Värde vid periodens ingång	284 064 655
Värde vid periodens utgång	241 751 141
Antal andelar vid periodens utgång	236 548 523

$$241\,751\,141 / 236\,548\,523 = 102,20 - 100 = 2,20\%$$

Bruttoavkastning

Värde vid periodens utgång	241 751 141
Rörelsens kostnader	5 253 321
Reserv för befarade kreditförluster	691 548
Bruttovärde vid periodens utgång	247 696 010
Antal andelar vid periodens slut	236 548 523

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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.

Stockholm den 30 augusti 2022

Ragnar Ottosen
Ordförande

Carina Björkefors Sidiropoulou
Styrelseledamot

Bengt Lindblad
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende