

Delårsrapport

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

För perioden

1 januari 2025 - 30 juni 2025

Delårsrapport

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

559169-5464

för perioden

1 januari 2025 - 30 juni 2025

<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 2025.

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 38,14% av Linden Leaf AB, 27,24% av Troserums Förvaltnings AB och 34,62% av Tessin Nordic Holding AB (publ).

Bolagets verksamhet

Fonden är stängd från och med den 18 februari 2025 och verksamheten är under avveckling.

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 börsen och investeringarna ska göras givet rådande marknadsläge och avkastningskrav på marknaden. Bolaget skiljer sig från de flesta andra röntefonder då den framför allt investerar via direktutlåning av sina medel till juridiska personer mot säkerhet i fastighet.

Resultat och ställning

Avvecklingen av fonden pågår. Samtliga delutbetalningar kommer att ske pro rata till de som äger andelar på respektive avstämningsdag. Sedan stängning av fonden har 4 400 000 kr delutbetalats till andelsägare. Den andra september kommer fonden göra ytterligare en delutbetalning om 2 000 000 kr.

Alla återbetalningar hanteras av Euroclear. Tiden för avvecklingen beror på hur länge det tar för att realisera alla fondtillgångar. Ledningen uppskattar att lånen kommer att realiseras och återbetalas till andelsägarna under 2025 och 2026. Ledningens bedömning är att majoriteten av kapitalet av fondens AUM vid årets början kommer vara återbetalt vid årets slut. Bolaget kommer att arbeta vidare enligt normala rutiner och publicera ett fond NAV varje månad. Andelarna är fortsatt noterade på Nordic AIF Sweden-segmentet under Main Regulated vid Nordic Growth Market NGM AB (NGM).

Det har varit två månadsvisa emissioner under perioden och balansomslutningen har från periodens början minskat från ca 175 miljoner till 160 miljoner kr vid perioden slut. Bolaget har vid delårsskiftet 17 antal direktlån mot 15 antal motparter. Det är svårt att beräkna den genomsnittliga löptiden vid årets slut för direktlånen, då flera lån är försenade.

Fonden har fram till 2025-08-30 erhållit återbetalning på 5 stycken lån under 2025:

- #21190-1 Radhusprojekt i expansiva Sigtuna Valento AB
- #22170-4 Byggstartade företagslokaler nära E4:an Bostadsrättsföreningen Brista Företagspark
- #22186-4 Byggstartat projekt i Ältadalen Bostadsrättsföreningen Botanikern
- #23130-1 Färdigställda lägenheter i Kungsberget BG relocation AB
- #22151-1 Uthyrda lokaler med bottenpant Chilid Lokaler Kristinehamn AB

Fonden erhåller även delamorteringar på lånen:

- #21103-1 Naturnära smålägenheter i Nacka Brf Nacka Onyx
 - #21103-2 Lägenheter nära stad, natur och hav i Nacka Brf Nacka Onyx
- Fastigheten är färdigställd och försäljning av lägenheter pågår. Lånen amorteras succesivt när lägenheterna säljs. En mindre amortering skedde innan halvårsskiftet och en amortering efter halvårsskiftet.

Vinstandelsröntan uppgick till 0,74% (3,21%) under perioden. Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 1 296 712 kr (1 420 491 kr) och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 109 742 kr (540 115 kr)

under perioden. Efter att fonden stängdes för avveckling har inget rörligt förvaltningsarvode uttagits. Uträkning av det rörliga förvaltningsarvodet har bolaget använt 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

Styrelsen för fonden tog den 18 februari 2025 beslutet att säga upp Fondens kapital- och vinsandelslån (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.

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 investeringarna. Ledningens bedömning är att majoriteten av kapitalet av fondens AUM vid årets början kommer vara återbetalt till årets slut.

Vår uppfattning är att fastighetsmarknaden börjar återhämta sig. Vi ser mer transaktioner samt ökat intresse att hitta lösningar på projekt som stått stilla. I många projekt har fonden bra panter men för att hitta en lösning kan det ibland ta tid då flera parter måste komma överens.

Utbetalningar till andelsägarna kommer ske relativt omgående då fonden har få amorteringar. Fonden har den 30 augusti 14 stycken lån i portföljen.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i Kkr</i>	
	2025-06-30	2024-06-30
Vinstandelsränta %	0,17	3,21
Balansomslutning	161 925	188 388

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>2025-01-01 2025-06-30</i>	<i>2024-01-01 2024-06-30</i>	<i>2024-01-01 2024-12-31</i>
	1,2			
Ränteintäkter enligt effektivvärdemetoden		6 923 211	9 900 724	18 872 542
Ränteintäkter och likande resultatposter		428 565	72 256	211 514
Övriga rörelseintäkter	6	0	100 000	283 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 262 701	-5 709 866	-10 597 120
Reserv för förväntade kreditförluster		-3 377 413	-729 256	-1 554 049
Administrationskostnader	7	-2 711 663	-3 633 858	-7 216 636
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

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Långfristiga lånefordringar	8	0	0	0
		0	0	0
Immateriella anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		0	49 588	6 540
		0	49 588	6 540
Summa anläggningstillgångar		0	49 588	6 540
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar		730 000	730 000	730 000
Fordringar hos koncernföretag		484 463	484 463	484 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		424 984	346 319	385 625
Kortfristiga lånefordringar	8	160 197 109	176 656 472	169 535 523
		161 836 556	178 217 254	171 135 611
Kassa och bank				
		88 773	10 121 463	4 662 511
Summa omsättningstillgångar		161 925 329	188 338 718	175 798 122
SUMMA TILLGÅNGAR		161 925 329	188 388 306	175 804 662
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget Kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	10	500 000	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		0	49 588	6 540
		500 000	549 588	506 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		0	-49 588	-6 540
Periodens resultat		0	0	0
		0	-49 588	-6 540
Summa eget kapital		500 000	500 000	500 000
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	9	160 211 167	187 254 136	174 617 244
		160 211 167	187 254 136	174 617 244
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		32 760	12 500	0
Övriga skulder		0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 181 402	621 690	687 418
		1 214 162	634 190	687 418
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		161 925 329	188 388 326	175 804 662

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-42 565	42 565	0	0
Utgående balans per 30 juni 2024	500 000	49 588	-49 588	0	500 000
Vid periodens början 1 januari 2025	500 000	6 540	-6 540	0	500 000
Totalresultat					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-6 540	6 540	0	0
Utgående balans per 30 juni 2025	500 000	0	0	0	500 000

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Erhållna räntor	1 485 457	1 265 493 0	4 162 061
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	-2 117	-62 391 0	0
Betalda administrationskostnader	-2 698 715	-3 860 189 0	-7 338 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 215 375	-2 657 087 0	-3 176 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0	0
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder	-331 682	320 195	254 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 547 057	-2 336 892	-2 922 423
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar	-7 000 000	0	-19 500 000
Återbetalningar lämnade lån	18 814 349	5 063 129	37 213 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 814 349	5 063 129	17 713 817
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	0	27 594 412	30 001 635
Inlösen lån	-14 840 995	-20 560 070	-40 491 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 840 995	7 034 342	-10 489 805
Periodens kassaflöde	-4 573 703	9 760 579	4 301 589
Likvida medel vid periodens början	4 662 457	360 868	360 868
Likvida medel vid periodens slut	88 754	10 121 447	4 662 457
Som likvida medel klassificeras kassa och bank.			

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmän information om bolaget

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ) med organisationsnummer 559169-5464 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Klara Norra Kyrkogata 29, SE-111 22 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 2025

Inga nya standarder har påverkat bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas 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 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. Ikke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Ikke-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 effektivvärdeметoden 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 Fastighetsröntefonden 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 förvaltat 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). Efter att fonden stängdes för avveckling har inget rörligt förvaltningsarvode uttagits.

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 prospekt.

Not 2 Klassificering av tillgångar och skulder

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2025-06-30

	Tillgångar/skulder			
			Tillgångar	Skulder
			redovisade till	redovisade till
			upplupet	upplupet
			anskaff.värde	anskaff.värde
	Totalt	räkning		
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	0	-	0	-
Kortfristiga fordringar	161 836 556	-	161 836 556	-
Likvida medel	88 773	-	88 773	-
Summa	161 925 329	-	161 925 329	-
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	160 211 167	-	-	160 211 167
Periodiserad finansieringskostnad	0	-	-	0
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	1 181 402	-	-	1 181 402
Övriga kortfristiga skulder	32 760	-	-	32 760
Summa	161 425 329	-	-	161 425 329

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2024-06-30

		Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkning		Tillgångar redovisade till upplupet anskaff.värde		Skulder redovisade till upplupet anskaff.värde
	183 482 200					
	5 647 474	Totalt				
<i>Tillgångar</i>	189 129 674					
Finansiella anläggningstillgångar						
Lånefordringar		0	-	0	-	-
Kortfristiga fordringar		178 217 254	-	178 217 254	-	-
Likvida medel		10 121 463	-	10 121 463	-	-
Summa		188 338 718	-	188 338 718	-	-
<i>Skulder</i>						
Långfristiga skulder						
Vinstandelslån		187 296 463	-	-	-	187 296 463
Periodiserad finansieringskostnad		-42 327	-	-	-	-42 327
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter		621 690	-	-	-	621 690
Övriga kortfristiga skulder		12 500	-	-	-	12 500
Summa		187 888 326	-	-	-	187 888 326

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 30 juni 2025 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	-	161 836 556	-	156 893 001
Likvida medel	-	88 773	-	88 773
Summa	-	161 925 329	-	156 981 774
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	160 211 167	-	160 211 167
Periodiserad finansieringskostnad	-	0	-	0
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	1 181 402	-	1 181 402
Övriga kortfristiga skulder	-	32 760	-	32 760
Summa	-	161 425 329	-	161 425 329

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 2024-06-30.

	Redovisat värde		Verkligt värde
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat	
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	-	-	0
Kortfristiga fordringar	-	178 217 254	178 746 382
Likvida medel	-	10 121 463	10 121 463
Summa	-	188 338 718	188 867 845
Skulder			
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	-	187 296 463	187 296 463
Periodiserad finansieringskostnad		-42 327	-42 327
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	621 690	621 690
Övriga kortfristiga skulder		12 500	12 500
Summa	-	187 888 326	187 888 326

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.

Macroeconomisk 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

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30
Not 6 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	0	100 000
Summa	0	100 000

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30
Not 7 Administrationskostnader		
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	0	0
Fast förvaltningsarvode	-1 296 712	-1 420 491
Rörligt förvaltningsarvode	-109 742	-540 115
Avskrivningar	-6 540	-42 565
Bankkostnader	-425 192	-446 282
Redovisningskostnader	-220 476	0
Övriga kostnader	-653 001	-1 184 405
Summa	-2 711 663	-3 633 858

	2025-06-30	2024-06-30
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar		
Direktlån till företag	112 983 266	148 650 507
Upplupna räntor	39 798 249	28 005 986
Redovisat värde vid periodens slut	152 781 515	176 656 493

Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar		
Ingående balans redovisat värde	160 535 523	154 454 987
Nya lån under perioden	0	0
Återbetalning av lån	-9 814 349	-5 063 131
Upplupen ränta	5 437 754	28 005 986
Reserverat för förväntade kreditförluster enl IFRS 9	-3 377 413	-741 349
Utgående balans redovisat värde	152 781 516	176 656 493

Vid utgången av perioden innehöll fondens investeringsportfölj 17 stycken investeringar.

Reserv 30 juni 2025	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)*	10 439 669	0	147 285 401	157 725 070
Förlust vid fallisemang (LGD)	704 112	0	25 953 208	26 657 319
Sannolikhet för fallisemang (PD)	0	0,00%	100,00%	18,53%
Reserv för kreditförluster	0	0	4 940 421	4 940 421
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,00%	0,00%	3,35%	3,13%

Reserv 30 juni 2024	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)*	41 693 434	17 115 673	118 588 735	177 397 842
Förlust vid fallisemang (LGD)	1 230 532	1 596 408	11 050 050	13 876 990
Sannolikhet för fallisemang (PD)	0,49%	0	100,00%	5,34%
Reserv för kreditförluster	6 016	3 559	731 774	741 349
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,01%	0,02%	0,62%	0,42%

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 2025	16 179 577	21 866 465	124 055 623	162 101 665
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 3	-1 581 018		1 581 018	0
Från kategori 2 till 3		-19 924 720	19 924 720	0
Återbetalda lån	-4 415 362	-1 045 280	-5 660 113	-11 120 756
Nya lån	0	0	0	0
Förändringar i upplupen ränta	256 473	-896 465	7 384 153	6 744 160
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 30 juni 2025	10 439 669	0	147 285 401	157 725 070
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-3 134	0	-4 940 421	-4 943 555
Bokfört värde 30 juni 2025	10 436 535	0	142 344 980	152 781 515

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	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	-15 000 000	15 000 000	0	0
Från kategori 1 till 3	-24 082 333	0	24 082 333	0
Från kategori 3 till 1	0	-5 316 693	5 316 693	0
Återbetalda lån	-1 411 968	-1 212 016	-2 439 146	-5 063 130
Nya lån	0	0	0	0
Förändringar i upplupen ränta	-2 720 406	2 017 864	9 510 029	8 807 487
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 30 juni 2024	41 693 435	17 115 673	118 588 735	177 397 843
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-6 016	-3 559	-731 774	-741 349
Bokfört värde 30 juni 2024	41 687 419	17 112 114	117 856 961	176 656 494

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 2025	-5 680	-3 435	-1 557 027	-1 566 142
Förändringar över resultaträkningen	2 546	3 435	-3 383 393	-3 377 413
Reserveringar 30 juni 2025	-3 134	0	-4 940 421	-4 943 555
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	642	0	-642	0
Från kategori 1 till 2	0	0	0	0
Från kategori 3 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	3 435	0	3 435
Återbetalda lån	0	0	52 776	52 776
Reserveringar på lånen och åtaganden	1 903	0	-3 435 527	-3 433 624
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	2 546	3 435	-3 383 393	-3 377 413

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Reserveringar 1 januari 2024	-12 093	0	0	-12 093
Förändringar över resultaträkningen	6 077	-3 559	-731 774	-729 256
Reserveringar 30 juni 2024	-6 016	-3 559	-731 774	-741 349
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	2 721	0	-2 721	0
Från kategori 1 till 2	2 864	-2 864	0	0
Återbetalda lån	0	0	0	0
Reserveringar på lånen och åtaganden	492	-695	-729 053	-729 256
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	6 077	-3 559	-731 774	-729 256

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 3,13% av de totala direktlånen och låne-åtaganden 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.

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30
Redovisat värde vid årets ingång	174 617 244	174 614 646
Upptagande av nya lån	0	27 594 412
Inlösen av lån	-15 666 661	-20 560 070
Upplupen avkastning	0	0
Redovisat värde vid periodens utgång	158 950 583	181 648 988
	2025-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30
Investerarredovisning		
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	6 923 211	9 900 724
Övriga rörelseintäkter	428 565	172 256
Administrationskostnader	-1 262 701	-5 709 866
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-3 377 413	-729 256
Resultatandel vinstandelslån	-2 711 663	-3 633 858
Resultat före skatt och koncernbidrag	0	0

Not 10 Antal aktier och kvotvärde	2025-06-30	2024-06-30
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2025-06-30	2024-06-30
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 2025	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 30 juni)	Skuld till närstående (per den 30 juni)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-1 406 454	484 463	-210 492
Summa	484 463	-1 406 454	484 463	-210 492
Delårsperioden 2024	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 30 juni)	Skuld till närstående (per den 30 juni)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-1 960 606	484 463	-405 879
Summa	484 463	-1 960 606	484 463	-405 879

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 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 periodens ingång	174 617 245
Värde vid periodens utgång	160 211 168
Antal andelar vid periodens utgång	159 032 259

$$160\,211\,168 / 159\,032\,259 = 100,74 - 100 = 0,74\%$$

Bruttoavkastning

Värde vid periodens utgång	160 211 168
Rörelsens kostnader	2 711 663
Reserv för befarade kreditförluster	3 377 413
Bruttovärde vid periodens utgång	166 300 244
Antal andelar vid periodens slut	159 032 259

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 31 augusti 2025

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.

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende