

**Delårsrapport**  
**För**  
**Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)**

**För perioden**  
**1 januari 2021 - 30 juni 2021**

**Delårsrapport**  
**Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)**  
**559169-5464**  
för perioden  
**1 januari 2021 - 30 juni 2021**

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

## **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 2021.

### **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 6-8 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 under perioden utvecklats positivt och det förvaltade kapitalet har succesivt ökat för varje emission av vinstandelslånen. Det har varit fem månadsvisa emissioner under perioden och balansomslutningen har från periodens början ökat från ca 104 miljoner till 182 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 31 antal direktlån mot 25 antal motparter. Den genomsnittliga löptiden för direktlånen var på ca 17 månader.

Vinstandelsräntan uppgick till 2,87% under perioden vilket motsvarar i stort den målsättning bolaget har på nettoavkastningen. Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 1 114 398 kr och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 986 691 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 pågår fortfarande, Trots försämrade Makro utsikter har konsekvenserna av COVID-19 på fondens kreditreserveringar enbart varit marginell.

Eftersom COVID-19 påverkar den globala och lokala ekonomin på många områden följer styrelsen därför utvecklingen noggrant och kommer vid behov föreslå åtgärder för att säkerställa att Covid-19 virusets påverkan av verksamheten minimeras.

### **Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**

Bolagets mål är att uppnå en hög riskjusterad avkastning, med en nettoavkastning på ca 6-8 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>	
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Vinstandelsränta %	2,87	2,94
Balansomslutning	184 834	78 951

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>2021-01-01 2021-06-30</i>	<i>2020-01-01 2020-06-30</i>	<i>2020-01-01 2020-12-31</i>
	1,2			
Ränteintäkter enligt effektivvärdemetoden		5 451 836	2 661 317	6 299 415
Övriga rörelseintäkter		2 394 344	1 443 493	2 876 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 036 199	-2 021 858	-4 855 236
Reserv för förväntade kreditförluster		-119 148	-124 999	-48 129
Administrationskostnader	7	-3 690 833	-1 957 953	-4 272 875
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skatt på periodens resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rapport över totalresultat tillika totalresultatet</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Långfristiga lånefordringar		67 247 529	23 337 520	23 867 313
		<b>67 247 529</b>	<b>23 337 520</b>	<b>23 867 313</b>
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar		305 943	391 314	348 266
		<b>305 943</b>	<b>391 314</b>	<b>348 266</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 553 472</b>	<b>23 728 834</b>	<b>24 215 579</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Fordringar hos koncernföretag		484 463	484 463	484 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 189 709	1 008 121	1 042 349
Kortfristiga lånefordringar		89 716 716	46 641 992	75 602 884
		<b>91 390 887</b>	<b>48 134 576</b>	<b>77 129 696</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>25 889 226</b>	<b>7 087 064</b>	<b>13 760 381</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>117 280 113</b>	<b>55 221 639</b>	<b>90 890 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>184 833 585</b>	<b>78 950 473</b>	<b>115 105 656</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget Kapital</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		312 957	391 314	348 266
		<b>812 957</b>	<b>891 314</b>	<b>848 266</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat		-312 957	-391 314	-348 266
Periodens resultat		0	0	0
		<b>-312 957</b>	<b>-391 314</b>	<b>-348 266</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Vinstandelslån	9	183 784 617	78 235 221	103 549 113
		<b>183 784 617</b>	<b>78 235 221</b>	<b>103 549 113</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		0	0	200 000
Övriga skulder		0	0	10 550 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		548 968	215 252	306 543
		<b>548 968</b>	<b>215 252</b>	<b>11 056 543</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>184 833 585</b>	<b>78 950 473</b>	<b>115 105 656</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 januari 2020	500 000	452 561	-452 561	0	500 000
<b>Totalresultat</b>					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-61 247	61 247	0	0
<b>Utgående balans per 30 juni 2020</b>	<b>500 000</b>	<b>391 314</b>	<b>-391 314</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
Vid periodens början 1 januari 2021	500 000	348 266	-348 266	0	500 000
<b>Totalresultat</b>					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-35 309	35 309	0	0
<b>Utgående balans per 30 juni 2021</b>	<b>500 000</b>	<b>312 957</b>	<b>-312 957</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Erhållna räntor	7 622 301	729 200	3 111 814
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	-62 036	-31 550	-95 862
Betalda administrationskostnader	-3 459 564	-2 221 463	-5 210 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 100 701</b>	<b>-1 523 813</b>	<b>-2 194 913</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0	0
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder	-10 550 000	-264 463	10 550 000
	-10 550 000	-264 463	10 550 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 449 299</b>	<b>-1 788 276</b>	<b>8 355 087</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella tillgångar	-110 300 000	-44 390 000	-89 390 000
Avyttringar	52 678 840	2 260 000	20 640 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-57 621 160</b>	<b>-42 130 000</b>	<b>-68 750 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	84 162 495	29 026 442	84 122 995
Inlösen lån	-7 963 191	-2 548 511	-34 495 110
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>76 199 304</b>	<b>26 477 931</b>	<b>49 627 885</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>12 128 845</b>	<b>-17 440 345</b>	<b>-10 767 028</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>13 760 381</b>	<b>24 527 409</b>	<b>24 527 409</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>25 889 226</b>	<b>7 087 064</b>	<b>13 760 381</b>
Som likvida medel klassificeras kassa och bank.			

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i kr om inget annat anges.*

### Allmän information om bolaget

Fastighetsrättsfonden Tessin AB (publ) med organisationsnummer 559169-5464 är ett aktieföretag 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 institutionella 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 överensstämmelse med de redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpades i bolagets senaste årsredovisning.

#### Nya och ändrade IFRS standarder som börjat tillämpas från 1 januari 2021

Inga nya standarder har påverkat bolaget.

#### Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas 2022 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.

#### Klassificering 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 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 2021-06-30

	Tillgångar/skulder			
	värderade till verkligt värde via resultat- räkning	Totalt	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	-
<b>Summa</b>	<b>184 527 642</b>	-	<b>184 527 642</b>	-
<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
<b>Summa</b>	<b>78 366 098</b>	-	-	<b>78 366 098</b>

## Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2020-06-30

	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	500 000	-		500 000	-
Immateriella anläggningstillgångar	391 314	-		-	-
Kortfristiga fordringar	0	-		0	-
Likvida medel	7 087 064	-		7 087 064	-
<b>Summa</b>	<b>7 978 378</b>	-		<b>7 587 064</b>	-
<i>Skulder</i>					
Långfristiga skulder					
Vinstandelslån	0	-		-	0
Leverantörsskulder	-	-		-	-
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	20 000	-		-	20 000
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>	-		-	<b>20 000</b>

**Not 3 Finansiella tillgångar och skulder**

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 30 juni 2021 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 anskaffningsvärde	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
<b>Summa</b>	-	<b>182 853 471</b>	-	<b>183 090 879</b>
<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	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	<b>180 777 513</b>	-	<b>180 777 513</b>

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 2020-06-30.

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat		
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	-	23 337 520	-	23 472 324
Kortfristiga fordringar	-	47 126 455	-	47 231 763
Likvida medel	-	7 087 064	-	7 087 064
<b>Summa</b>	-	<b>77 551 039</b>	-	<b>77 791 151</b>
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	76 788 495	-	76 788 495
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	215 252	-	215 252
Övriga kostfristiga skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	<b>77 003 747</b>	-	<b>77 003 747</b>

#### 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 långgivaren 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 vinstandelslånehavaren 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 valutafuktuationer 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](http://fastighetsrantefonden.se)

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30
<b>Not 6 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga rörelseintäkter	2 404 500	1 443 493
<b>Summa</b>	<b>2 404 500</b>	<b>1 443 493</b>
	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30
<b>Not 7 Administrationskostnader</b>		
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	-30 000	0
Fast förvaltningsarvode	-1 114 398	-538 382
Rörligt förvaltningsarvode	-986 691	-453 009
Avskrivningar	-42 323	-42 497
Bankkostnader	-311 775	-7 930
Redovisningskostnader	-244 379	-191 370
Övriga kostnader	-961 267	-724 764
<b>Summa</b>	<b>-3 690 833</b>	<b>-1 957 952</b>
	2021-06-30	2020-06-30
<b>Not 8 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar</b>		
Direktlån till företag	151 373 751	67 174 869
Upplupna räntor	5 590 493	2 804 642
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>156 964 245</b>	<b>69 979 512</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Ingående balans redovisat värde</b>	<b>99 470 197</b>	<b>25 240 000</b>
Nya lån under perioden	110 300 000	44 390 000
Återbetalning av lån	-52 678 840	-2 260 000
Upplupen ränta	-7 964	2 804 642
Reserverat för förväntade kreditförluster enl IFRS 9	-119 148	-195 131
<b>Utgående balans redovisat värde</b>	<b>156 964 246</b>	<b>69 979 512</b>

Vid utgången av perioden innehöll fondens investeringsportfölj 31 stycken investeringar. Fondens investeringar kommer allt eftersom utökas under de kommande åren i samband med nya vinstandelslån emitteras.

<b>Reserv 30 juni 2021</b>	<b>Kategori 1</b>	<b>Kategori 2</b>	<b>Kategori 3</b>	
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%
<b>Reserv för kreditförluster</b>	<b>237 409</b>	-	-	<b>237 409</b>
Föväntade kreditförluster i % (ECL)	0,15%	-	-	0,15%

<b>Reserv 30 juni 2020</b>	<b>Kategori 1</b>	<b>Kategori 2</b>	<b>Kategori 3</b>	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)*	70 174 642	-	-	70 174 642
Förlust vid fallisemang (LGD)	20 549 371	-	-	20 549 371
Sannolikhet för fallisemang (PD)	0,84%	-	-	0,84%
<b>Reserv för kreditförluster</b>	<b>195 131</b>	-	-	<b>195 131</b>
Föväntade kreditförluster i % (ECL)	0,28%	-	-	0,28%

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

	<b>Kategori 1</b>	<b>Kategori 2</b>	<b>Kategori 3</b>	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
<b>Bruttovärde 1 januari 2021</b>	<b>99 588 457</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99 588 457</b>
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
<b>Bruttovärde 30 juni 2021</b>	<b>157 201 653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>157 201 653</b>
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-237 409	0	0	-237 409
<b>Bruttovärde 30 juni 2021</b>	<b>156 964 244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156 964 244</b>

	<b>Kategori 1</b>	<b>Kategori 2</b>	<b>Kategori 3</b>	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
<b>Bruttovärde 1 januari 2020</b>	<b>25 554 032</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 554 032</b>
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	-2 260 000	0	0	-2 260 000
Nya lån	44 390 000			44 390 000
Förändringar i upplupen ränta	2 490 610	0	0	2 490 610
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
<b>Bruttovärde 30 juni 2020</b>	<b>70 174 642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 174 642</b>
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-195 131	0	0	-195 131
<b>Bruttovärde 30 juni 2020</b>	<b>69 979 512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69 979 512</b>

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
<b>Reserveringar 1 januari 2021</b>	<b>-118 261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-118 261</b>
Förändringar över resultaträkningen	-119 148	0	0	-119 148
<b>Reserveringar 30 juni 2021</b>	<b>-237 409</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-237 409</b>
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
<b>Förändring över resultaträkningen</b>	<b>-119 148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-119 148</b>

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
<b>Reserveringar 1 januari 2020</b>	<b>-70 131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-70 131</b>
Förändringar över resultaträkningen	-124 999	0	0	-124 999
<b>Reserveringar 30 juni 2020</b>	<b>-195 131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-195 131</b>
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	-124 999	0	0	-124 999
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
<b>Förändring över resultaträkningen</b>	<b>-124 999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-124 999</b>

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 0,15% 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.

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-06-30	2020-06-30
<b>Redovisat värde vid årets ingång</b>	<b>104 029 240</b>	<b>49 641 982</b>
Upptagande av nya lån	84 162 495	29 695 024
Inlösen av lån	-7 963 191	-2 548 511
Upplupen avkastning	0	0
<b>Redovisat värde vid periodens utgång</b>	<b>180 228 544</b>	<b>76 788 495</b>
	2021-01-01	2020-01-01
	2021-06-30	2020-06-30
<b>Investerarredovisning</b>		
Räntetäkter enligt effektivräntemetoden	5 451 836	2 661 317
Övriga rörelsetäkter	2 394 344	1 443 493
Administrationskostnader	-4 036 199	-1 989 503
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-119 148	-124 999
Resultatandel vinstandelslån	-3 690 833	-1 990 308
<b>Resultat före skatt och koncernbidrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10 Antal aktier och kvotvärde</b>	2021-06-30	2020-06-30
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100
<b>Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	2021-06-30	2020-06-30
Bankgaranti till Euroclear	50 000	50 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 12 Transaktioner med närstående**

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

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
<b>Summa</b>	<b>484 463</b>	<b>-2 101 089</b>	<b>484 463</b>	<b>-442 968</b>

Delårsperioden 2020	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 30 juni)	Skuld till närstående (per den 30 juni)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-991 391	484 463	-195 252
<b>Summa</b>	<b>484 463</b>	<b>-991 391</b>	<b>484 463</b>	<b>-195 252</b>

**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 investerna 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	104 029 240
Värde vid periodens utgång	184 202 708
Antal andelar vid periodens utgång	179 062 198

$$184\,202\,708 / 179\,062\,198 = 102,87 - 100 = 2,87\%$$

## Bruttoavkastning

Värde vid periodens utgång	184 202 708
Rörelsens kostnader	3 690 833
Reserv för befarade kreditförluster	119 148
Bruttovärde vid periodens utgång	188 012 688
Antal andelar vid periodens slut	179 062 198



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 24 augusti 2021

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.



Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.  
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.



Serienummer: JOXGR1Ab3KurYTVDK3c3SQ

**BENGT LINDBLAD**  
Verkställande direktör

2021-08-24 16:59



Serienummer: JGcbuM05ywUx5d5nWDXZkA

**CARINA BJÖRKEFORS SIDIROPOULOU**

2021-08-24 19:28



Serienummer: 9578-5999-4-1163691

**Ottosen\, Ragnar**

2021-08-25 10:28

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.  
Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

#### Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida  
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.  
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen  
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

## Dokument i försändelsen

### Detta dokument

FRF.DELÅR 2021.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

### Ladda ner dokument

Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

## Händelselogg för dokument

### Händelselogg för dokumentet

2021-08-24 16:57 Underskriftsprocessen har startat  
2021-08-24 16:57 Underskriftsprocessen har startat  
2021-08-24 16:57 Underskriftsprocessen har startat  
2021-08-24 16:58 En avisering har skickats till Bengt Lindblad  
2021-08-24 16:58 En avisering har skickats till Carina Björkefors Sidiropoulou  
2021-08-24 16:58 En avisering har skickats till Ragnar Ottosen  
2021-08-24 16:58 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Bengt Lindblad  
2021-08-24 16:59 BENGTLINDBLAD har signerat dokumentet FRF.DELÅR 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: JOXGR1Ab3KurYTVDK3c3SQ)  
2021-08-24 16:59 Alla dokument har undertecknats av Bengt Lindblad  
2021-08-24 19:27 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Carina Björkefors Sidiropoulou  
2021-08-24 19:28 CARINA BJÖRKEFORS SIDIROPOULOU har signerat dokumentet FRF.DELÅR 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: JGcbuM05ywUx5d5nWDXZkA)  
2021-08-24 19:28 Alla dokument har undertecknats av Carina Björkefors Sidiropoulou  
2021-08-25 10:27 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Ragnar Ottosen  
2021-08-25 10:28 Ottosen\, Ragnar har signerat dokumentet FRF.DELÅR 2021.pdf via BankID Norge (Unikt ID: 9578-5999-4-1163691)  
2021-08-25 10:28 Alla dokument har undertecknats av Ragnar Ottosen

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo