



# Årsredovisning 2022

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

# Årsredovisning

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

559169-5464

för perioden

1 januari 2022 - 31 december 2022

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Sida

---

Förvaltningsberättelse

1

Resultaträkning

3

Balansräkning

4

Förändringar i eget kapital

5

Kassaflödesanalys

5

Noter med redovisningsprinciper och  
bokslutskommentarer

6

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ), org nr: 559169-5464 med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 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 framför allt investerar via direktutlåning av sina medel till juridiska personer mot säkerhet i fastighet.

## Resultat och ställning

Verksamheten har under året utvecklats positivt dock har det förvaltrade kapitalet minskat under året. Minskning av det förvaltrade kapitalet under året beror till största delen på att en av fondens större investerare har omallokerat delar av sitt innehav. Det har skett 11 månadsvisa emissioner under året.

Balansomslutningen har från periodens början minskat från 295 Mkr (115 Mkr) till ca 196 Mkr (295 Mkr) vid perioden slut. Vinstandelsräntan under perioden uppgick till 4,61 % (5,56%).

Bolaget har under året arbetat med att förutom emissionerna även utökat distributionen och samarbeten för direktlån. Bolaget har vid årsskiftet 24 (36) antal direktlån mot 20 (33) antal motparter. Den genomsnittliga löptiden vid årets slut för direktlånen var på ca 7 (11) månader.

Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 3,95 Mkr (3,02 Mkr) och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 2,04 Mkr (2,31 Mkr). Det rörliga förvaltningsarvodet regleras månadsvis. För uträkning av det rörliga

förvaltningsarvodet använder bolaget principen High Watermark, vilket innebär att fonden, efter att ha fallit, inte tar ut någon rörlig avgift innan värdet är tillbaka över det tidigare högsta värdet.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång för själva bolaget. Styrelsen konstaterar dock att Rysslands invasion av Ukraina har fortfarande en stor global påverkan. Inflationen har ökat kraftigt bl.a. på grund av stigande energipriser och livsmedelspriser runt om i världen. För att motverka den höga inflationen i Sverige har Riksbanken höjt styrräntan i flera omgångar vilket i sin tur har påverkat hushållens och företagens betalningsförmåga negativt. Det har i sin tur påverkat fonden i första hand genom att projekttiderna i ökad omfattning förlängts samt ett minskat inflöde av andelsköp.

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.

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Fastighetsröntefondens förvaltningsteam spår en neutral utveckling under 2023. Givetvis är det omöjligt att styra omvärldsfaktorer men prognoser från bland annat Riksbanken, Boverket och Konjunkturinstitutet visar på en svag marknad gällande direktutlåning till bostadsbyggande.

Portföljen är väldiversifierad med utlåning mot bland annat byggande av industrilokaler och förvaltningsfastigheter samt hyres- och bostadsrättsbaser. Ofta går fonden in tidigt i projekten vilket resulterar i bottenpant i fastigheten. Fonden har under de senaste åren visat att portföljen stått emot de negativa omvärldsfaktorerna utan några fallissemang. Med korta löptider (genomsnitt 7 mån) och starka säkerheter (fastighetspant i alla innehav) samt endast exponering mot den nordiska marknaden ser vi en begränsad påverkan av makroekonomin. Även om omvärldsfaktorerna har påverkat byggandet i Sverige negativt anser vi att det fortsättningsvis finns stora behov av byggkrediter.

Fonden redovisar enligt IFRS 9 och justerar värdet på innehaven direkt när negativa makro- och företagshändelser inträffar. Fastighetsröntefonden har en låg korrelation till börsen som haft en hög volatilitet de senaste åren.

Fondens målsättning under 2023 är att leverera 5-7 % i nettoavkastning till sina investerare.

## Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

| Belopp i kr        | 2022-12-31  | 2021-12-31  | 2020-12-31  | 2019-12-31 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Vinstandelsränta % | 4,61        | 5,56        | 6,05        | 0,57       |
| Balansomslutning   | 198 212 350 | 295 671 883 | 115 223 917 | 53 783 870 |

## Bolagsstyrningsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Förslag till behandling av ansamlad vinst eller förlust

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

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
|                             | <i>Belopp i kr</i> |
| -att i ny räkning balansera | -177 524           |

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

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                               | Not   | 2022-01-01  | 2021-01-01  |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
|                                                           |       | 2022-12-31  | 2021-12-31  |
|                                                           | 1,2   |             |             |
| Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden                 | 6     | 20 965 483  | 14 712 548  |
| Ränteintäkter och likande resultatposter                  |       | 896         | 0           |
| Övriga rörelseintäkter                                    | 7     | 1 198 748   | 4 489 089   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                | 8     | -11 212 106 | -10 214 210 |
| Reserv för förväntade kreditförluster                     |       | -1 210 505  | -12 046     |
| Administrationskostnader                                  | 9, 13 | -9 742 516  | -8 975 380  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |       | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                |       | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                            |       | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                     |       | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Rapport över totalresultat tillika totalresultatet</b> |       | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                  | Not  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |      |                    |                    |
| Långfristiga lånefordringar                  | 11   | 14 242 630         | 81 972 385         |
|                                              |      | <b>14 242 630</b>  | <b>81 972 385</b>  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>    |      |                    |                    |
| Immateriella anläggningstillgångar           | 12   | 177 524            | 262 895            |
|                                              |      | <b>177 524</b>     | <b>262 895</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>14 420 154</b>  | <b>82 235 280</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |      |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                | 13   | 484 463            | 484 463            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 619 709            | 882 709            |
| Kortfristiga lånefordringar                  | 11   | 181 181 300        | 163 156 407        |
|                                              |      | <b>182 285 472</b> | <b>164 523 579</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                        |      | 165 911            | 38 282 717         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>182 451 383</b> | <b>202 806 296</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>196 871 537</b> | <b>285 041 576</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |      |                    |                    |
| <b>Eget Kapital</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |      |                    |                    |
| Aktiekapital                                 | 17   | 500 000            | 500 000            |
| Fond för utvecklingsutgifter                 |      | 177 524            | 262 895            |
|                                              |      | <b>677 524</b>     | <b>762 895</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |      |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |      | -177 524           | -262 895           |
| Årets resultat                               |      | 0                  | 0                  |
|                                              |      | <b>-177 524</b>    | <b>-262 895</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |      | <b>500 000</b>     | <b>500 000</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 8, 9 |                    |                    |
| Vinstandelslån                               | 13   | 195 848 763        | 283 709 665        |
|                                              |      | <b>195 848 763</b> | <b>283 709 665</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |      |                    |                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |      | 522 774            | 831 911            |
|                                              |      | <b>522 774</b>     | <b>831 911</b>     |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>        |      | <b>196 871 537</b> | <b>285 041 576</b> |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

|                                         | Aktiekapital   | Fond för<br>utvecklings-<br>utgifter | Bal. resultat   | Årets resultat | Summa          |
|-----------------------------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående balans 1 januari 2021</b>   | <b>500 000</b> | <b>348 266</b>                       | <b>-348 266</b> | <b>0</b>       | <b>500 000</b> |
| <b>Totalresultat</b>                    |                |                                      |                 |                |                |
| Årets totalresultat                     | 0              | 0                                    | 0               | 0              | 0              |
| <b>Summa övrigt totalresultat</b>       |                |                                      |                 | 0              | 0              |
| Balanserade utvecklingsavgifter         | 0              | -85 371                              | 85 371          | 0              | 0              |
| <b>Utgående balans 31 december 2021</b> | <b>500 000</b> | <b>262 895</b>                       | <b>-262 895</b> | <b>0</b>       | <b>500 000</b> |

Belopp i kr

|                                         | Aktiekapital   | Fond för<br>utvecklings-<br>utgifter | Bal. resultat   | Årets resultat | Summa          |
|-----------------------------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående balans 1 januari 2022</b>   | <b>500 000</b> | <b>262 895</b>                       | <b>-262 895</b> | <b>0</b>       | <b>500 000</b> |
| <b>Totalresultat</b>                    |                |                                      |                 |                |                |
| Årets totalresultat                     | 0              | 0                                    | 0               | 0              | 0              |
| <b>Summa övrigt totalresultat</b>       |                |                                      |                 | 0              | 0              |
| Balanserade utvecklingsavgifter         | 0              | -85 371                              | 85 371          | 0              | 0              |
| <b>Utgående balans 31 december 2022</b> | <b>500 000</b> | <b>177 524</b>                       | <b>-177 524</b> | <b>0</b>       | <b>500 000</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

|                                                                                         | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Erhållna räntor                                                                         | 14 523 897               | 15 189 104               |
| Betalda räntekostnader och liknande resultatposter                                      | -1 648                   | -125 139                 |
| Betalda administrationskostnader                                                        | -9 709 148               | -8 230 019               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>4 813 102</b>         | <b>6 833 946</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                          |                          |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                           | 0                        | 0                        |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                              | -309 136                 | -50 000                  |
|                                                                                         | -309 136                 | -50 000                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>4 503 966</b>         | <b>6 783 946</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                       | -84 196 416              | -263 600 000             |
| Återbetalningar lämnade lån                                                             | 140 647 003              | 111 392 048              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>56 450 587</b>        | <b>-152 207 952</b>      |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            | 53 179 377               | 189 965 512              |
| Inlösen lån                                                                             | -152 250 737             | -20 019 169              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-99 071 360</b>       | <b>169 946 343</b>       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-38 116 807</b>       | <b>24 522 337</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>38 282 717</b>        | <b>13 760 381</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>165 911</b>           | <b>38 282 717</b>        |
| 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 institutella investerare. Dessa vinstandelslån är noterade på en reglerad marknad, Nordic Growth Market (NGM Main Regulated).

### Not 1 Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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

Inga nya standarder har påverkat bolaget.

#### Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas från 1 januari 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 överenskommit. Prestationsåtagandet anses då vara uppfyllt.

#### Klassifiering av anläggnings- och omsättningstillgångar i balansräkningen

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

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Utländsk valuta

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

#### Anläggningstillgångar

Imateriella anläggningstillgångar

5 år



### Finansiella instrument

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

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

Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket den finansiella tillgången eller den finansiella skulden värderas vid första redovisningstillfället vilket inkluderar återbetalningar, ackumulerade periodiseringar vid användning av 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 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 framtagna 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 ökad 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 vinstindelning 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 räntetäkt i fonden och minskar på motsvarande sätt det upplupna anskaffningsvärdet.

Förvaltningsarvoden regleras månadsvis i enlighet med fondens informationsbroschyr.

### Säkerheter på finansiella instrument

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

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument 2022-12-31

|                                   | kreditexpo-<br>nering | Säkerhet i kr | Säkerhet i % |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|--------------|
| Finansiella anläggningstillgångar |                       |               |              |
| Lånefordringar                    | 14 242 630            | 14 242 630    | 100,00%      |
| Kortfristiga fordringar           | 181 181 300           | 173 047 781   | 95,51%       |

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument 2021-12-31

|                                   | kreditexpo-<br>nering | Säkerhet i kr | Säkerhet i % |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|--------------|
| Finansiella anläggningstillgångar |                       |               |              |
| Lånefordringar                    | 81 972 385            | 75 749 773    | 92,41%       |
| Kortfristiga fordringar           | 163 137 996           | 153 526 210   | 94,11%       |

### Not 2 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2022-12-31

|                                   | Totalt             | Tillgångar/skulder<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via resultat-<br>räkning | Tillgångar<br>redovisade till<br>upplupet<br>anskaff.värde | Skulder<br>redovisade till<br>upplupet<br>anskaff.värde |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <i>Tillgångar</i>                 |                    |                                                                                    |                                                            |                                                         |
| Finansiella anläggningstillgångar |                    |                                                                                    |                                                            |                                                         |
| Lånefordringar                    | 14 242 630         | -                                                                                  | 14 242 630                                                 | -                                                       |
| Kortfristiga fordringar           | 182 285 472        | -                                                                                  | 182 285 472                                                | -                                                       |
| Likvida medel                     | 165 911            | -                                                                                  | 165 911                                                    | -                                                       |
| <b>Summa</b>                      | <b>196 694 013</b> | -                                                                                  | <b>196 694 013</b>                                         | -                                                       |

#### Skulder

|                                           |                    |   |   |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|---|---|--------------------|
| Långfristiga skulder                      |                    |   |   |                    |
| Vinstandelslån                            | 196 078 617        | - | - | 196 078 617        |
| Periodiserad finansieringskostnad         | -229 854           | - | - | -229 854           |
| Upplupna kostnader och förutbet. intäkter | 522 774            | - | - | 522 774            |
| <b>Summa</b>                              | <b>196 371 537</b> | - | - | <b>196 371 537</b> |

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2021-12-31

|                                   | Totalt             | Tillgångar/skulder<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via resultat-<br>räkning | Tillgångar<br>redovisade till<br>upplupet<br>anskaff.värde | Skulder<br>redovisade till<br>upplupet<br>anskaff.värde |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <i>Tillgångar</i>                 |                    |                                                                                    |                                                            |                                                         |
| Finansiella anläggningstillgångar |                    |                                                                                    |                                                            |                                                         |
| Lånefordringar                    | 81 972 385         | -                                                                                  | 81 972 385                                                 | -                                                       |
| Kortfristiga fordringar           | 164 523 579        | -                                                                                  | 164 523 579                                                | -                                                       |
| Likvida medel                     | 38 282 717         | -                                                                                  | 38 282 717                                                 | -                                                       |
| <b>Summa</b>                      | <b>284 778 681</b> | -                                                                                  | <b>284 778 681</b>                                         | -                                                       |

#### Skulder

|                                           |                    |   |   |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|---|---|--------------------|
| Långfristiga skulder                      |                    |   |   |                    |
| Vinstandelslån                            | 284 064 655        | - | - | 284 064 655        |
| Periodiserad finansieringskostnad         | -354 990           | - | - | -354 990           |
| Upplupna kostnader och förutbet. intäkter | 831 911            | - | - | 831 911            |
| <b>Summa</b>                              | <b>284 541 576</b> | - | - | <b>284 541 576</b> |

### Not 3 Finansiella tillgångar och skulder

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 31 december 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<br>anskaffnings-<br>värde | Verkligt värde via<br>övrigt totalresultat |             |
| Tillgångar                                |                 |                                    |                                            |             |
| Finansiella anläggningstillgångar         |                 |                                    |                                            |             |
| Lånefordringar                            | -               | 14 242 630                         | -                                          | 14 242 630  |
| Kortfristiga fordringar                   | -               | 182 285 472                        | -                                          | 183 626 284 |
| Likvida medel                             | -               | 165 911                            | -                                          | 165 911     |
| Summa                                     | -               | 196 694 013                        | -                                          | 198 034 825 |
| Skulder                                   |                 |                                    |                                            |             |
| Långfristiga skulder                      |                 |                                    |                                            |             |
| Vinstandelslån                            | -               | 196 078 617                        | -                                          | 196 078 617 |
| Periodiserad finansieringskostnad         |                 | -229 854                           |                                            | -229 854    |
| Leverantörsskulder                        | -               | 0                                  | -                                          | 0           |
| Upplupna kostnader och förutbet. intäkter | -               | 522 775                            | -                                          | 522 775     |
| Summa                                     | -               | 196 371 538                        | -                                          | 196 371 538 |

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 2021-12-31.

|                                           | Redovisat värde |                                    | Verkligt värde                             |             |
|-------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|
|                                           |                 | Upplupet<br>anskaffnings-<br>värde | Verkligt värde via<br>övrigt totalresultat |             |
| Tillgångar                                |                 |                                    |                                            |             |
| Finansiella anläggningstillgångar         |                 |                                    |                                            |             |
| Lånefordringar                            | -               | 81 972 385                         | -                                          | 82 045 589  |
| Kortfristiga fordringar                   | -               | 164 523 579                        | -                                          | 175 080 681 |
| Likvida medel                             | -               | 38 282 717                         | -                                          | 38 282 717  |
| Summa                                     | -               | 284 778 681                        | -                                          | 295 408 987 |
| Skulder                                   |                 |                                    |                                            |             |
| Långfristiga skulder                      |                 |                                    |                                            |             |
| Vinstandelslån                            | -               | 284 064 654                        | -                                          | 284 064 654 |
| Periodiserad finansieringskostnad         |                 | -354 990                           |                                            | -354 990    |
| Leverantörsskulder                        | -               | 0                                  | -                                          | 0           |
| Upplupna kostnader och förutbet. intäkter | -               | 831 911                            | -                                          | 831 911     |
| Summa                                     | -               | 284 541 575                        | -                                          | 284 541 575 |

### Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

## Not 5 Risker och riskhantering

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

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

### Kreditrisk

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

För att begränsa kreditrisken har fonden en omfattande kreditutvärderingsprocess som genomförs med fokus på underliggande pantvärde i den fastighet som långivaren ställer som säkerhet för den enskilda krediten eller det enskilda lånet. Därefter sker analys av låntagarens finansiella styrka, ledningen erfarenhet och historia, kalkyler, kreditens löptid etc. Fonden har framtagit en särskild riskklassificeringsmodell 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 eller avyttra vid en viss tidpunkt eller till ett rimligt pris samt vid extrema förhållanden på marknaden. Det kan också röra sig om risk att inte kunna sätta in eller ta ut medel ur Fonden inom utsatt tid.

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

### Ränterisk

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

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

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

### Macroekonomisk risk

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

För en fullständig beskrivning av fondens och dess risker hänvisar vi till informationsbroschyren som finns att laddas ner på fondens webbplats [www.fastighetsrantefonden.se](http://www.fastighetsrantefonden.se)

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

**Odiskonterade kassaflöden 2022**

| Betalningstid                     | Totalt             | 0-1 år             | 1-2 år            | >2 år              |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Tillgångar                        |                    |                    |                   |                    |
| Finansiella anläggningstillgångar |                    |                    |                   |                    |
| Lånefordringar                    | 196 764 742        | 182 522 112        | 14 242 630        | -                  |
| Kortfristiga fordringar           | 1 104 173          | 1 104 173          | -                 | -                  |
| Likvida medel                     | 165 912            | 165 912            | -                 | -                  |
| <b>Summa</b>                      | <b>198 034 827</b> | <b>183 792 197</b> | <b>14 242 630</b> | <b>-</b>           |
| Skulder                           |                    |                    |                   |                    |
| Långfristiga skulder              |                    |                    |                   |                    |
| Vinstandelslån                    | 195 848 763        | -                  | -                 | 195 848 763        |
| <b>Summa</b>                      | <b>195 848 763</b> | <b>0</b>           | <b>-</b>          | <b>195 848 763</b> |

**Odiskonterade kassaflöden 2021**

| Betalningstid                     | Totalt             | 0-1 år             | 1-2 år            | >2 år              |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Tillgångar                        |                    |                    |                   |                    |
| Finansiella anläggningstillgångar |                    |                    |                   |                    |
| Lånefordringar                    | 265 161 039        | 172 922 641        | 92 238 398        | -                  |
| Kortfristiga fordringar           | 1 367 172          | 1 367 172          | -                 | -                  |
| Likvida medel                     | 38 282 717         | 38 282 717         | -                 | -                  |
| <b>Summa</b>                      | <b>304 810 928</b> | <b>212 572 530</b> | <b>92 238 398</b> | <b>-</b>           |
| Skulder                           |                    |                    |                   |                    |
| Långfristiga skulder              |                    |                    |                   |                    |
| Vinstandelslån                    | 283 709 665        | -                  | -                 | 283 709 665        |
| <b>Summa</b>                      | <b>283 709 665</b> | <b>0</b>           | <b>-</b>          | <b>283 709 665</b> |

**Not 6 Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden**

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

**Summa**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 2022-01-01        | 2021-01-01        |
| 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| 20 965 483        | 14 712 548        |
| <b>20 965 483</b> | <b>14 712 548</b> |

**Not 7 Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter

**Summa**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 2022-01-01       | 2021-01-01       |
| 2022-12-31       | 2021-12-31       |
| 1 198 748        | 4 489 089        |
| <b>1 198 748</b> | <b>4 489 089</b> |

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

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader vinstandelslån

Övriga räntekostnader

Periodiserade finansieringskostnader

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 2022-01-01         | 2021-01-01         |
| 2022-12-31         | 2021-12-31         |
| -11 085 323        | -10 089 071        |
| -1 648             | 0                  |
| -125 136           | -125 139           |
| <b>-11 212 107</b> | <b>-10 214 210</b> |

**Not 9 Administrationskostnader**

|                                   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fast förvaltningsarvode           | -3 945 110               | -3 022 313               |
| Rörligt förvaltningsarvode        | -2 038 051               | -2 307 381               |
| Avskrivningar                     | -85 371                  | -85 371                  |
| Bankkostnader                     | -1 302 518               | -823 935                 |
| Revisionsarvode                   | -262 727                 | -253 132                 |
| Revisionskostnader övriga arvoden | -12 500                  | -13 391                  |
| Övriga kostnader                  | -2 096 266               | -2 480 014               |
| <b>Summa</b>                      | <b>-9 742 543</b>        | <b>-8 985 536</b>        |

**Not 10 Antal anställda och personalkostnader**

Fonden har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Ersättningen som har utgått till styrelsen visas nedan.

Styrelsen för Alfakraft Fonder AB, vilket är Fondens utsedda AIF-förvaltare, har antagit en ersättningspolicy som styr beslut om ersättningar till anställda och ledande befattningshavare. Ersättningspolicyn syftar till att främja en sund och effektiv riskhantering genom att motverka ett överdrivet risktagande bland bolagets anställda. Ingen fast eller rörlig ersättning utgår till förvalterna från fonden. Förvaltarbolaget har under 2022 betalat ut 3.239 kkr (3 026 kkr) i sammanlagd ersättning till sina totalt 5 anställda. Av dessa hänför sig 2 370 kkr (2 650 kkr) till förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligen påverkar riskprofilen för fonden. Ytterligare information om förvaltarbolagets personalkostnaderna visas nedan.

Förvaltarbolagets ersättningspolicy finns på förvaltarbolagets webbplats [www.alfakraft.se](http://www.alfakraft.se)

**Lönekostnader för Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)**

|                                                    | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar till styrelsen        | 64 000        | 40 000        |
| Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter | 16 000        | 8 000         |
|                                                    | <b>80 000</b> | <b>48 000</b> |

**Lönekostnader för Alfakraft Fonder AB**

|                                                    | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löner och andra ersättningar till styrelse och VD  | 495 000          | 500 000          |
| Löner och andra ersättningar till övriga anställda | 1 981 960        | 1 799 890        |
| Personalkostnader för styrelse                     | 0                | 0                |
| Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter | 731 249          | 722 626          |
| Övriga personalkostnader                           | 31 323           | 4 053            |
|                                                    | <b>3 239 532</b> | <b>3 026 569</b> |

**Not 11 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar**

|                                       | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Direktlån till företag                | 177 906 552        | 246 067 645        |
| Upplupna räntor                       | 17 517 378         | 9 561 147          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>195 423 930</b> | <b>255 628 792</b> |

**Finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                 |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående balans redovisat värde</b>                                          | <b>81 972 385</b> | <b>23 867 313</b> |
| Nya lån under perioden                                                          | 14 000 000        | 80 500 000        |
| Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar | -66 920 876       | -6 400 000        |
| Återbetalning av lån                                                            | -13 579 124       | -16 500 000       |
| Upplupen ränta                                                                  | -1 302 959        | 530 581           |
| Reserverat för förväntade kreditförluster                                       | 73 204            | -25 509           |
| <b>Utgående balans redovisat värde</b>                                          | <b>14 242 630</b> | <b>81 972 385</b> |

**Korta lånefordringar**

|                                                                                 |                    |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående balans redovisat värde</b>                                          | <b>163 156 406</b> | <b>75 602 884</b>  |
| Nya lån under perioden                                                          | 69 500 000         | 172 600 000        |
| Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar | 66 920 876         | 6 400 000          |
| Återbetalning av lån                                                            | -134 371 464       | -94 892 048        |
| Upplupen ränta                                                                  | 9 259 190          | 3 432 108          |
| Reserverat för förväntade kreditförluster                                       | -1 283 709         | 13 462             |
| <b>Utgående balans redovisat värde</b>                                          | <b>173 181 300</b> | <b>163 156 406</b> |

Vid utgången av räkenskapsåret innehöll fondens investeringsportfölj 24 stycken investeringar. Fondens investeringar kommer allt eftersom utökas under de kommande åren i samband med nya vinstandelslån emitteras.

**Reserv 31 december 2022**

|                                      | Kategori 1<br>12 månader | Kategori 2<br>Återst. Löptid | Kategori 3<br>Återst. Löptid | Totalt           |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Direktlån                            |                          |                              |                              |                  |
| Exponering av fallisemang (EAD)      | 155 363 348              | 25 359 668                   | 16 041 725                   | 196 764 741      |
| Förlust vid fallisemang (LGD)        | 8 209 061                | 0                            | 1 265 269                    | 9 474 330        |
| Sannolikhet för fallisemang (PD)     | 10,32%                   | 0,30%                        | 0,40%                        | 11,02%           |
| <b>Reserv för kreditförluster</b>    | <b>60 078</b>            | <b>0</b>                     | <b>1 280 733</b>             | <b>1 340 811</b> |
| Förväntade kreditförluster i % (ECL) | 0,04%                    | 0,00%                        | 7,98%                        | 0,68%            |

| <b>Reserv 31 december 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)      | 239 917 683       | 5 323 004         | 0                 | 245 240 687    |
| Förlust vid fallisemang (LGD)        | 16 948 718        | 81 002            | 0                 | 17 029 720     |
| Sannolikhet för fallisemang (PD)     | 0,89%             | 0,10%             | 0                 | 0,99%          |
| <b>Reserv för kreditförluster</b>    | <b>130 148</b>    | <b>159</b>        | <b>0</b>          | <b>130 307</b> |
| Förväntade kreditförluster i % (ECL) | 0,05%             | 0                 | 0                 | 0              |

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 2022</b>        | <b>239 936 095</b> | <b>5 323 004</b>  | <b>0</b>          | <b>245 259 099</b> |
| Klassifieringsförändringar               |                    |                   |                   |                    |
| Från kategori 1 till 2                   | -25 162 986        | 25 162 986        | 0                 | 0                  |
| Från kategori 1 till 3                   | -9 853 473         | 0                 | 9 853 473         | 0                  |
| Från kategori 2 till 1                   | 0                  | 0                 | 0                 | 0                  |
| Från kategori 2 till 3                   | 0                  | -5 323 004        | 5 323 004         | 0                  |
| Återbetalda lån                          | -139 950 588       | 0                 | 0                 | -139 950 588       |
| Nya lån                                  | 83 500 000         | 0                 | 0                 | 83 500 000         |
| Förändringar i upplupen ränta            | 6 894 301          | 196 682           | 865 248           | 7 956 231          |
| Konstaterad kreditförlust                | 0                  | 0                 | 0                 | 0                  |
| <b>Bruttovärde 31 december 2022</b>      | <b>155 363 349</b> | <b>25 359 668</b> | <b>16 041 725</b> | <b>196 764 742</b> |
| Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9 | -60 078            | 0                 | -1 280 733        | -1 340 811         |
| <b>Bruttovärde 31 december 2022</b>      | <b>155 303 271</b> | <b>25 359 668</b> | <b>14 760 992</b> | <b>195 423 931</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 2021</b>        | <b>99 588 458</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>99 588 458</b>  |
| Klassifieringsförändringar               |                    |                   |                   |                    |
| Från kategori 1 till 2                   | -5 323 004         | 5 323 004         | 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                          | -111 392 048       | 0                 | 0                 | -111 392 048       |
| Nya lån                                  | 253 100 000        | 0                 | 0                 | 253 100 000        |
| Förändringar i upplupen ränta            | 3 962 689          | 0                 | 0                 | 3 962 689          |
| Konstaterad kreditförlust                | 0                  | 0                 | 0                 | 0                  |
| <b>Bruttovärde 31 december 2021</b>      | <b>239 936 095</b> | <b>5 323 004</b>  | <b>0</b>          | <b>245 259 099</b> |
| Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9 | -130 148           | -159              | 0                 | -130 307           |
| <b>Bruttovärde 31 december 2021</b>      | <b>239 805 947</b> | <b>5 322 845</b>  | <b>0</b>          | <b>245 128 792</b> |

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

|                                          | <b>Kategori 1</b> | <b>Kategori 2</b> | <b>Kategori 3</b> |                   |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9  | 12 månader        | Återst. Löptid    | Återst. Löptid    | Totalt            |
| <b>Reserveringar 1 januari 2022</b>      | <b>-130 148</b>   | <b>-159</b>       | <b>0</b>          | <b>-130 307</b>   |
| Förändringar över resultaträkningen      | 70 070            | 159               | -1 280 734        | -1 210 505        |
| <b>Reserveringar 31 december 2022</b>    | <b>-60 078</b>    | <b>0</b>          | <b>-1 280 734</b> | <b>-1 340 812</b> |
| Förändringar över resultaträkningen      |                   |                   |                   |                   |
| Från kategori 1 till 3                   | 0                 | 0                 | -860 945          | -860 945          |
| Från kategori 2 till 1                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Från kategori 2 till 3                   | 0                 | 159               | -159              | 0                 |
| Återbetalda lån                          | -56 944           | 0                 | 0                 | -56 944           |
| Reserveringar på lånen och åtaganden     | 127 014           | 0                 | -419 630          | -292 616          |
| Övriga förändringar                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Konstaterad kreditförlust                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Förändring över resultaträkningen</b> | <b>70 070</b>     | <b>159</b>        | <b>-1 280 734</b> | <b>-1 210 505</b> |



|                                          | Kategori 1<br>12 månader | Kategori 2<br>Återst. Löptid | Kategori 3<br>Återst. Löptid | Totalt          |
|------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9  |                          |                              |                              |                 |
| <b>Reserveringar 1 januari 2021</b>      | <b>-118 261</b>          | <b>0</b>                     | <b>0</b>                     | <b>-118 261</b> |
| Förändringar över resultaträkningen      | -11 887                  | -159                         | 0                            | -12 046         |
| <b>Reserveringar 31 december 2021</b>    | <b>-130 148</b>          | <b>-159</b>                  | <b>0</b>                     | <b>-130 307</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                          | 44 438                   | 0                            | 0                            | 44 438          |
| Reserveringar på lånen och åtaganden     | -56 325                  | -159                         | 0                            | -56 484         |
| Övriga förändringar                      | 0                        | 0                            | 0                            | 0               |
| Konstaterad kreditförlust                | 0                        | 0                            | 0                            | 0               |
| <b>Förändring över resultaträkningen</b> | <b>-11 887</b>           | <b>-159</b>                  | <b>0</b>                     | <b>-12 046</b>  |

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 0,68% av de totala direktlånen och låne-åtaganden till företagen inklusive upplupna räntor.

## Not 12 Immateriala anläggningstillgångar

|            |            |
|------------|------------|
| 2022-01-01 | 2021-01-01 |
| 2022-12-31 | 2021-12-31 |

Ackumulerade anskaffningsvärden av utveckling av IFRS9 modell

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början             | 441 375        | 441 375        |
| Investeringar under året     | 0              | 0              |
| Sålda/utrangerade under året | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>441 375</b> | <b>441 375</b> |

Avyttringar, avskrivningar och utrangeringar

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vid årets början                                 | -178 480        | -93 109         |
| Årets avskrivning på anskaffningsvärden          | -85 371         | -85 371         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-263 851</b> | <b>-178 480</b> |
| <b>Summa planenligt restvärde vid årets slut</b> | <b>177 524</b>  | <b>262 895</b>  |

## Not 13 Fordringar på koncernföretag

|            |            |
|------------|------------|
| 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| 484 463    | 484 463    |
| 484 463    | 484 463    |

## Not 14 Långfristiga skulder

### Vinstandelslån

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

### Avkastning vinstandelslån

|                                |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
| Nominellt värde                | 184 993 295        | 273 975 583        |
| Upplupet anskaffningsvärde     | <b>196 078 617</b> | <b>284 064 655</b> |
| Orealiserat resultat           | -1 727 513         | -306 989           |
| Realiserat resultat            | 12 812 835         | 10 396 060         |
| Totalt resultat vinstandelslån | 11 085 322         | 10 089 071         |

Vinstandelslånen resultat på 11 085 322 kr utbetalas till vinstandelslånsinnehavarna genom utgivande av ytterligare vinstandelslån på ränteförfallodagen som, i enlighet med Villkoren, infaller på den femtonde (15) bankdagen i varje kalenderår.

|                                         |                    |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Redovisat värde vid årets ingång</b> | <b>284 064 655</b> | <b>104 029 240</b> |
| Uptagande av nya lån                    | 53 179 377         | 189 965 512        |
| Inlösen av lån                          | -152 250 737       | -20 019 169        |
| Upplupen avkastning                     | 11 085 322         | 10 089 071         |
| <b>Redovisat värde vid årets utgång</b> | <b>196 078 617</b> | <b>284 064 655</b> |

**Investerarredovisning**

|                                                     | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden           | 20 965 483               | 14 712 548               |
| Ränteintäkter och likande resultatposter            | 896                      | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                              | 1 198 748                | 4 489 089                |
| Administrationskostnader                            | -9 869 300               | -9 100 519               |
| Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 | -1 210 505               | -12 046                  |
| Resultatandel vinstandelslån                        | -11 085 322              | -10 089 071              |
| <b>Resultat före skatt och koncernbidrag</b>        | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                 | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Bankgaranti till Euroclear      | 50 000        | 50 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> |

|                                   |          |                   |
|-----------------------------------|----------|-------------------|
| Åtaganden lån                     | 0        | 10 500 000        |
| <b>Summa eventalförpliktelser</b> | <b>0</b> | <b>10 500 000</b> |

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

|              | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Antal aktier | 5 000      | 5 000      |
| Kvotvärde    | 100        | 100        |

**Not 17 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång för själva bolaget. Styrelsen konstaterar dock att Rysslands invasion av Ukraina har fortfarande en stor global påverkan. Bolaget har indirekt av kriget blivit påverkat i första hand genom att projekttiderna ofta förlängts samt ett minskat inflöde av andelsköp. 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.

**Not 18 Transaktioner med närstående**

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

| År 2022             | Företagslån    | Förvaltningsarvode | Fordran på närstående<br>(per den 31 dec.) | Skuld till närstående<br>(per den 31 dec.) |
|---------------------|----------------|--------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Alfakraft Fonder AB | 484 463        | -5 983 161         | 484 463                                    | -393 977                                   |
| <b>Summa</b>        | <b>484 463</b> | <b>-5 983 161</b>  | <b>484 463</b>                             | <b>-393 977</b>                            |

| År 2021             | Företagslån    | Förvaltningsarvode | Fordran på närstående<br>(per den 31 dec.) | Skuld till närstående<br>(per den 31 dec.) |
|---------------------|----------------|--------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Alfakraft Fonder AB | 484 463        | -5 329 694         | 484 463                                    | -682 134                                   |
| <b>Summa</b>        | <b>484 463</b> | <b>-5 329 694</b>  | <b>484 463</b>                             | <b>-682 134</b>                            |

### Not 19 Nyckeltal

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

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

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

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

Nyckeltalet Balansomslutning definieras som Fondens totala tillgångar.

#### Beräkningar

##### Vinstandelsränta

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Värde vid årets ingång         | 284 064 655 |
| Värde vid årets utgång         | 196 078 617 |
| Antal andelar vid årets utgång | 187 437 724 |

$$196\,078\,617 / 187\,437\,724 = 104,61 - 100 = 4,61\%$$

##### Bruttoavkastning

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Värde vid årets utgång              | 196 078 617 |
| Rörelsens kostnader                 | 9 615 733   |
| Reserv för befarade kreditförluster | 1 210 505   |
| Bruttovärde vid årets utgång        | 206 904 855 |
| Antal andelar vid årets slut        | 187 437 724 |

## UNDERSKRIFTER

### INTYGANDE

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

Resultat och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 22 mars 2023 för faställelse.

Stockholm den 22 mars 2023

---

Ragnar Ottosen  
Ordförande

---

Carina Björkefors Sidiropoulou  
Styrelseledamot

---

Bengt Lindblad  
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2023  
Grant Thornton Sweden AB

---

Nilla Rocknö  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsräntefonden Tessin AB  
Org.nr. 559169-5464

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsräntefonden Tessin AB för räkenskapsåret 2022 undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 2.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande Fastighetsräntefonden Tessin AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sida 2. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsräntefonden Tessin AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

#### Kreditreserveringar

Lånefordringar uppgår till 195 424 tkr i bolagets balansräkning per 31 december 2022 efter avdrag för reserverade kreditförluster med 1 341 tkr.

Detaljerade upplysningar och beskrivningar om området framgår i not 1 Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper, not 11 Finansiella anläggningstillgångar/Korta lånefordringar.

Företagets utlåning sker mot säkerhet i fast egendom. Dessa säkerheter är en väsentlig del av beräkningen av förväntade kreditförluster. Då beräkning av kreditreserveringar är ett område som innehåller väsentliga bedömningar och antaganden, bedöms detta därför som ett särskilt betydelsefullt område.

Våra granskningsåtgärder har bland annat innefattat:

- Vi har utvärderat modellen för beräkning av förlustreserv i förhållande till kraven i IFRS 9.
- Vi har utvärderat identifierade nyckelkontroller inom processen för beviljande av krediter.
- Vi granskat och bedömt enskilda krediters värdering avseende kategori 3 utifrån tillgänglig information om det enskilda engagemanget och säkerheter.
- Vi har granskat huruvida upplysningarna i årsredovisningen avseende kreditreserveringar är i enlighet med redovisningsstandarder och regelverk.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

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

## Revisorns granskning av förvaltning och förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsrättefonden Tessin AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är

oberoende i förhållande till Fastighetsrättefonden Tessin AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

## Revisorns granskning av Esef-rapporten

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighetsråntefonden Tessin AB för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

### Grund för uttalandet

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en

avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

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

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Grant Thornton Sweden AB, Kungsgatan 57, 103 94 Stockholm, utsågs till Fastighetsråntefonden Tessin AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 mars 2022 och har varit bolagets revisor sedan den 21 januari 2019.

Stockholm den 22 mars 2023

Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö

Auktoriserad revisor