

Delårsrapport

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

För perioden

1 januari 2026 - 30 juni 2026

Delårsrapport

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

559169-5464

för perioden

1 januari 2026 - 30 juni 2026

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

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

Org nr 559169-5464

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ), org nr: 559169-5464 med säte i Stockholm avger härmed delårsrapport för första halvåret 2026.

Ägarförhållande

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ), nedan kallat Bolaget, ägs till hundra (100) procent av Alfakraft Fonder AB, org nr 556708-2465 vars säte är i Stockholm. Ägarbolaget ägs till 38,14% av Linden Leaf AB, 27,24% av Troserums Förvaltnings AB och 34,62% av Tessin Nordic Holding AB (publ).

Bolagets verksamhet

Fonden är stängd från och med den 18 februari 2025 och verksamheten är under avveckling. Styrelsen för fonden tog den 18 februari 2025 beslutet att säga upp Fondens kapital- och vinstandelslån (ISIN SE0012816700), jämte upplupen Vinstandelsränta, till betalning i förtid.

Bakgrund och skäl till besluten är att det enligt Fondens bedömning inte längre finns möjlighet att fortsätta bedriva verksamheten lönsamt för andelsägarnas bästa och nå uppställda mål, då verksamheten begränsas av gällande kostnadsläge och regelverket för noterade fonder i Sverige.

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.

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

Resultat och ställning

Avvecklingen av fonden pågår. Samtliga delutbetalningar kommer att ske pro rata till de som äger andelar på respektive avstämningsdag. Sedan stängning av fonden har 36 000 000 kr delutbetalats till andelsägare.

Alla återbetalningar hanteras av Euroclear. Tiden för avvecklingen beror på hur länge det tar för att realisera alla fondtillgångar. Ledningen uppskattar att lånen kommer att realiseras och återbetalas till fullo till andelsägarna under 2026 och 2027. Bolaget kommer att arbeta vidare enligt normala rutiner och publicera ett fond NAV varje månad. Andelarna är fortsatt noterade på Nordic AIF Sweden-segmentet under Main Regulated vid Nordic Growth Market NGM AB (NGM).

Det har inte varit några månadsvisa emissioner under perioden på grund av fondens avveckling. Fondens balansomslutning har från periodens början minskat från ca 126 miljoner till 105 miljoner kr vid perioden slut. Bolaget har vid delårsskiftet 12 antal direktlån mot 9 antal motparter. Det är svårt att beräkna den genomsnittliga löptiden vid årets slut för direktlånen, då flera lån är försenade.

Fonden har fram till 2026-06-30 erhållit återbetalning på ett lån under 2026:
#21192-1 Byggstartad nyproduktion nära Karlskrona, Brf Villa Fehr i Nättraby

Fonden har under perioden även erhållit delamorteringar på följande lån:
#19145-1 Nyproduktion med centrumnära läge, AlexBella Bostäder
#20150-1 Hyresrätter under byggnation i Nykvarn, AlexBella Bostäder
#21103-1 Naturnära smålägenheter i Nacka, Brf Nacka Onyx

Vinstandelsräntan uppgick till -16,41% (0,74%) under perioden. Periodens vinstandelsränta på -16,41% avspeglar inte fondens reella avkastning, eftersom fonden gjort en delutbetalning till andelsägarna på 15 700 014 kr. Fondens reella vinstandelsränta under perioden om man exkluderar delutbetalningen på

15 700 014 kr är ca -3,65% Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 941 062 kr (1 296 712 kr) och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 0 kr (109 742 kr) under perioden. Efter att fonden stängdes för avveckling har inget rörligt förvaltningsarvode uttagits. Uträkning av det rörliga förvaltningsarvodet har bolaget, innan stängning av fonden, använt principen High Watermark, vilket innebär att fonden, efter att ha fallit, inte tar ut någon rörlig avgift innan värdet är tillbaka över det tidigare högsta värdet.

Väsentliga händelser under och efter delårsperioden

Inga väsentliga händelser har hänt under eller efter perioden.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Fastighetsräntefondens beslut om förtida uppsägning av kapital- och vinstandelslån har gjort att fokus under 2026 kommer vara att återbetala inlösenlikviderna successivt och maximera avkastningen för investerarna. Ledningens bedömning är att majoriteten av kapitalet av fondens AUM vid årets början kommer vara återbetalt under 2026 och 2027.

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

Utbetalningar till andelsägarna kommer att ske relativt omgående i takt med att fonden erhåller amorteringar. Fonden har den 30 juni 12 lån i portföljen.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i Kkr</i>	
	2026-06-30	2025-06-30
Vinstandelsränta %	-16,41	0,74
Balansomslutning	105 948	161 925

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2026-01-01 2026-06-30</i>	<i>2025-01-01 2025-06-30</i>	<i>2025-01-01 2025-12-31</i>
	1,2			
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden		4 081 681	6 923 211	12 639 349
Ränteintäkter och liknande resultatposter		181 504	428 565	660 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		4 957 818	-1 262 701	13 141 518
Förväntade kreditförluster		-7 206 985	-3 377 413	-21 329 508
Administrationskostnader	5	-2 014 018	-2 711 663	-5 111 959
Rörelseresultat		0	0	0
Resultat före skatt		0	0	0
Skatt på periodens resultat		0	0	0
Periodens resultat		0	0	0
Rapport över totalresultat tillika totalresultatet		0	0	0

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Långfristiga lånefordringar	6	0	0	0
		0	0	0
Immateriella anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		0	0	0
		0	0	0
Summa anläggningstillgångar		0	0	0
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar		730 000	730 000	730 000
Fordringar hos koncernföretag		484 463	484 463	484 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		385 831	424 984	348 125
Kortfristiga lånefordringar	6	96 356 465	160 197 109	116 965 644
Placeringar i fondandelar		7 481 600	0	7 312 200
		105 438 359	161 836 556	125 840 432
Kassa och bank		510 100	88 773	888 189
Summa omsättningstillgångar		105 948 459	161 925 329	126 728 621
SUMMA TILLGÅNGAR		105 948 459	161 925 329	126 728 621
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget Kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	8	500 000	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		0	0	0
		500 000	500 000	500 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		0	0	0
Periodens resultat		0	0	0
		0	0	0
Summa eget kapital		500 000	500 000	500 000
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	7	105 240 175	160 211 167	125 900 011
		105 240 175	160 211 167	125 900 011
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		0	32 760	0
Övriga skulder		0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 284	1 181 402	328 610
		208 284	1 214 162	328 610
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		105 948 459	161 925 329	126 728 621

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Vid periodens början 1 januari 2025	500 000	6 540	-6 540	0	500 000
Totalresultat					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-6 540	6 540	0	0
Utgående balans per 30 juni 2025	500 000	0	0	0	500 000
Vid periodens början 1 januari 2026	500 000	0	0	0	500 000
Totalresultat					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	0	0	0	0
Utgående balans per 30 juni 2026	500 000	0	0	0	500 000

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Den löpande verksamheten			
Erhållna räntor	994 095	1 485 457	5 624 295
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	-2 003	-2 117	-9 030
Betalda administrationskostnader	-2 132 426	-2 698 715	-5 023 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 140 334	-1 215 375	591 356
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0	0
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder	-120 326	-331 682	-358 808
	-120 326	-331 682	-358 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 260 660	-1 547 057	232 548
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-7 000 000	-7 000 000
Återbetalningar lämnade lån	16 582 549	18 814 349	38 559 816
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16 582 549	11 814 349	31 559 816
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	0	0	0
Inlösen lån	-15 700 014	-14 840 995	-35 566 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 700 014	-14 840 995	-35 566 686
Periodens kassaflöde	-378 126	-4 573 703	-3 774 322
Likvida medel vid periodens början	888 189	4 662 511	4 662 511
Likvida medel vid periodens slut	510 063	88 808	888 189
Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av bankmedel. I balansposten Kassa och bank ingår därutöver 37 kr avseende skattekonto.			

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmän information om bolaget

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ) med organisationsnummer 559169-5464 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Klara Norra Kyrkogata 29, SE-111 22 Stockholm. Bolaget är en alternativ investeringsfond vars verksamhetsinriktning är att erbjuda kort- till medelfristig direktutlåning till företag och andra associationsformer med säkerhet direkt eller indirekt, helt eller delvis, i fastighet. Verksamheten finansieras genom upptagande av vinstandelslån från privatpersoner, företag och institutionella investerare. Dessa vinstandelslån är noterade på en reglerad marknad, Nordic Growth Market (NGM Main Regulated).

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Nya och ändrade IFRS standarder som börjat tillämpas från 1 januari 2026

Inga nya standarder har påverkat bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas 2026 eller senare

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

Kassaflödesanalys

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

Redovisningsprinciper intäkter

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

Klassificering av anläggningstillgångar i balansräkningen

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

Värderingsprinciper m m

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

Utländsk valuta

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

Immateriella 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. För finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultatet inkluderas direkt hänförliga transaktionskostnader i det initiala redovisade värdet. För finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultatet kostnadsförs transaktionskostnader 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 effektivräntemetoden 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 utlåning i kategorin "Upplupet anskaffningsvärde". Andelar i fonder redovisas till verkligt värde via resultatet.

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 en framåtblickande modell för att beräkna förväntade kreditförluster (Expected Credit Loss, ECL) för sina finansiella tillgångar. Beräkningen baseras på exponering vid fallissemang (EAD), förlust givet fallissemang (LGD) samt sannolikheten för fallissemang (PD). Underlag till modellen hämtas från både interna bedömningar och externa källor, bland annat historisk statistik och makroekonomiska indikatorer. Modellen beaktar även värdet av erhållna säkerheter.

Beräkningen sker utifrån tre scenarier – normalt utfall, bättre utfall samt sämre utfall – för att spegla olika möjliga makroekonomiska utvecklingar.

Exponering vid fallissemang (EAD) motsvarar lånebeloppet inklusive upplupen ränta. Sannolikhet för fallissemang (PD) avser sannolikheten att en motpart inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden under den aktuella perioden och baseras på både historiska data och framåtblickande bedömningar. Förlust givet fallissemang (LGD) baseras huvudsakligen på värdet av ställda säkerheter såsom fastighetspant, företagsinteckningar, aktiepant och borgensåtaganden.

Tillgångarna delas in i tre kategorier beroende på kreditrisk.

Kategori 1

Alla tillgångar klassificeras initialt i kategori 1. Reservering beräknas utifrån förväntad kreditförlust under de kommande 12 månaderna. Tillgångar kvarstår i denna kategori så länge ingen signifikant ökning av kreditrisken har skett sedan anskaffningstillfället.

Kategori 2

En tillgång flyttas till kategori 2 när kreditrisken har ökat väsentligt. Reserveringen baseras då på förväntad kreditförlust över tillgångens återstående löptid. Indikationer på ökad kreditrisk kan exempelvis vara förfallna betalningar över 30 dagar eller försämrat värde på säkerheter.

Kategori 3

Kategori 3 omfattar tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade, exempelvis vid betalningsdröjsmål över 90 dagar eller andra tydliga indikationer på fallissemang. För dessa tillgångar görs en individuell värdering där förväntade framtida kassaflöden bedöms och diskonteras med lånets ursprungliga effektiva ränta. Det redovisade värdet motsvarar nuvärdet av de förväntade kassaflödena.

Finansiella skulder

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

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

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

Förvaltningsarvoden regleras månadsvis i enlighet med fondens prospekt.

Not 2 Klassificering av tillgångar och skulder

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2026-06-30

	Tillgångar/skulder			
	värderade till	Tillgångar	Skulder	
	verkligt värde	redovisade till	redovisade till	
	via resultat-	upplupet	upplupet	
	räkning	anskaff.värde	anskaff.värde	Verkligt värde
Tillgångar				
Kortfristiga lånefordringar	-	96 356 465	-	96 356 465
Kortfristiga fordringar	-	1 600 294	-	1 600 294
Likvida medel	-	510 100	-	510 100
Fondandelar	7 481 600	-	-	7 481 600
Summa	7 481 600	98 466 859	-	105 948 459
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån			105 240 175	105 240 175
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter			208 284	208 284
Summa			105 448 459	105 448 459

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

	Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkning	Tillgångar redovisade till upplupet anskaff.värde	Skulder redovisade till upplupet anskaff.värde	Verkligt värde
<i>Tillgångar</i>				
Kortfristiga lånefordringar	-	160 197 109	-	160 197 109
Kortfristiga fordringar	-	1 639 447	-	1 639 447
Likvida medel	-	88 773	-	88 773
Fondandelar	-	-	-	-
Summa	-	161 925 329	-	161 925 329
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån			160 211 167	160 211 167
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter			1 181 402	1 181 402
Övriga kortfristiga skulder			32 760	32 760
Summa			161 425 329	161 425 329

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Not 4 Risker och riskhantering

I fonden uppstår olika typer av risker, såsom kreditrisker, ränterisk, makroekonomisk 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 AIF-förvaltaren förutsättningar för en god riskkontroll, där berörda medarbetare förstår sina roller 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, ledningens erfarenhet och historik, kalkyler, kreditens löptid etc. Fonden har framtagit en särskild risk-klassificeringsmodell som stöd i kreditgivningen samt genomför själv, eller via partner, en enklare genomlysning och due diligence av låntagaren och dess företrädare genom utdrag från CreditSafe samt inhämtande av information från utvalda myndigheter.

Likviditetsrisk

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

Fondens investeringsstrategi innebär att fonden investerar i tillgångar som kan vara svåra eller omöjliga att avyttra, särskilt med kort varsel. Likviditetsrisken bedöms sammantaget som hög. Envar obligations-innehavare äger rätt att begära förtida inlösen av vinstandelslånen som vinstandelslånsinnehavaren innehar vid ingången av varje kvartal. Målsättningen är att minska likviditetsrisken genom att Fondens tillgångsmassa till minst 10% skall bestå av likvida tillgångar i form av kassa, noterade värdepapper eller liknande.

Ränterisk

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

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

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

Valutakursrisk

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

Makroekonomisk risk

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

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

	2026-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30
Not 5 Administrationskostnader		
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	-65 710	0
Fast förvaltningsarvode	-941 062	-1 296 712
Rörligt förvaltningsarvode	0	-109 742
Avskrivningar	0	-6 540
Bankkostnader	-388 360	-425 192
Redovisningskostnader	-150 235	-220 476
Övriga kostnader	-468 651	-653 001
Summa	-2 014 018	-2 711 663

	2026-06-30	2025-06-30
Not 6 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar		
Direktlån till företag	78 309 181	112 983 266
Upplupna räntor	18 047 284	39 798 249
Redovisat värde vid periodens slut	96 356 465	152 781 515

Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar

Ingående balans redovisat värde	116 965 644	160 535 523
Nya lån under perioden	0	0
Återbetalning av lån	-16 582 549	-9 814 349
Förändring upplupen ränta	3 180 355	5 437 754
Förändring förväntade kreditförluster samt konstaterade kreditförluster	-7 206 985	-3 377 413
Utgående balans redovisat värde	96 356 465	152 781 515

Lånefordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med beaktande av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Per den 30 juni 2026 uppgick lånefordringarnas redovisade värde till 96 356 465 kr. Under perioden har 7 206 985 kr redovisats i resultaträkningen avseende förväntade och konstaterade kreditförluster. Bolaget tillämpar samma principer och metoder för beräkning av förväntade kreditförluster som i årsredovisningen för 2025.

Vid utgången av perioden innehöll fondens investeringsportfölj 12 stycken investeringar.

Not 7 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.

	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30
Redovisat värde vid årets ingång	125 900 011	174 617 244
Upptagande av nya lån	0	0
Inlösen av lån	-16 582 551	-15 666 661
Upplupen avkastning	-4 077 285	1 260 584
Redovisat värde vid periodens utgång	105 240 175	160 211 167

Investerarredovisning

	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	4 081 681	6 923 211
Ränteintäkter och liknande resultatposter	181 504	428 565
Resultatandel vinstandelslån	4 957 818	-1 262 701
Förväntade och konstaterade kreditförluster	-7 206 985	-3 377 413
Administrationskostnader	-2 014 018	-2 711 663
Resultat före skatt och koncernbidrag	0	0

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

	2026-06-30	2025-06-30
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2026-06-30	2025-06-30
Bankgaranti till Euroclear	50 000	50 000
Summa ställda säkerheter	50 000	50 000

Not 10 Transaktioner med närstående

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

Delårsperioden 2026	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 30 juni)	Skuld till närstående (per den 30 juni)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-941 062	484 463	-138 283
Summa	484 463	-941 062	484 463	-138 283
Delårsperioden 2025	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 30 juni)	Skuld till närstående (per den 30 juni)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-1 406 454	484 463	-210 492
Summa	484 463	-1 406 454	484 463	-210 492

Not 11 Nyckeltal

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

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

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

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

Nyckeltalet Balansomslutning definieras som Fondens totala tillgångar.

Beräkningar

Vinstandelsränta

Värde vid periodens ingång	125 900 011
Värde vid periodens utgång	105 240 175
Antal andelar vid periodens utgång	159 032 259

Periodens ingående NAV kurs 79,17

Periodens utgående NAV kurs $105\,240\,175 / 159\,032\,259 = 66,18$

$(66,18 - 79,17) / 79,17 = -16,41\%$

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

Stockholm den 28 augusti 2026

Ragnar Ottosen
Ordförande

Carina Björkefors Sidiropoulou
Styrelseledamot

Bengt Lindblad
Verkställande direktör och styrelseledamot

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