



Årsredovisning 2021

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

Årsredovisning

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

559169-5464

för perioden

1 januari 2021 - 31 december 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighetsrätnefonden Tessin AB (publ), org nr: 559169-5464 med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2021.

Ägarförhållande

Fastighetsrätnefonden 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 rätnefonder 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 och det förvaltade kapitalet har succesivt ökat för varje emission av vinstandelslånen. Det har skett 11 månadsvisa emissioner under året. Balansomslutningen har från periodens början ökat från 115 miljoner till över 295 miljoner kr vid perioden slut.

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

Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 3 022 313 kr och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 2 307 381 kr. 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 en stor global påverkan, dock utan någon större påverkan på bolagets eller våra affärskontakter verksamhet i stort. Om detta krig fortsätter och/eller utvidgas kan vår verksamhet påverkas i allt högre omfattning. Styrelsen följer därför utvecklingen noggrant och kommer vid behov föreslå åtgärder för att säkerställa att påverkan av verksamheten minimeras. COVID-19 viruset är fortfarande en faktor som styrelsen följer då det finns risk för nya varianter kan få global påverkan som i sin tur kan påverka bolagets verksamhet.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Fastighetsrätnefondens förvaltningsteam spår en positiv utveckling under 2022. Givetvis är det omöjligt att styra omvärldsfaktorer men prognoser från bland annat Riksbanken, Boverket och Konjunkturinstitutet visar på en positiv marknad gällande direktutlåning till bostadsbyggande.

Portföljen är väldiversifierad med utlåning mot bland annat byggande av industrilokaler och förvaltningsfastigheter samt hyres- och bostadsrättshus. Ofta går fonden in tidigt i projekten vilket resulterar i bottenpart i fastigheten. Fonden har under de senaste åren visat att portföljen stått emot pandemin utan några fallissemang. Med korta löptider (genomsnitt 9 mån) och starka säkerheter (fastighetspant i alla innehav) samt endast exponering mot den nordiska marknaden ser vi en begränsad påverkan av makroekonomin.

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

Fondens målsättning under 2022 är att leverera 5-7 % i nettoavkastning till sina investerare.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

Vårt eget intresse samt kundernas förväntningar på oss som AIF-fond väcker gällande frågor som rör hållbarhet. Vi är övertygade om att långsiktigt hållbarhetstänk är en central del i framgångsrik förvaltning och att bolag med en hållbar affärsmodell är framtidens vinnare. Vi fokuserar därför på hållbarhet och att det inkluderas i vår fondförvaltning. Mandatet att förvalta våra kunders kapital innebär att vi också har ett ansvar, både mot dig som kund och mot omvärlden. Genom att betona frågor som dessa och implementera dem i vår fondförvaltning, underlättar vi för dig som kund att göra medvetna val. Fonden beaktas därför i förvaltningen av fonden.

Hållbarhetsinformation

Hållbarhetsaspekter beaktas i förvaltningen av fonden.

Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av fonden

- Miljöaspekter (t.ex. bolagens inverkan på miljö och klimat).
- Sociala aspekter (t.ex. mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och likabehandling).
- Bolagsstyrningsaspekter (t.ex. aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption).
- Andra hållbarhetsaspekter.

Metoder som används för hållbarhetsarbetet

Fonden väljer in

- Hållbarhetsaspekter är avgörande för förvaltarens val av bolag.
- Fonden har specifika och uttalade kriterier för att välja in bolag utifrån miljö, sociala och affärsetiska frågor. Analys av bolagens arbete med hållbarhet är avgörande för valet av bolag i fonden.
- Fondens förvaltare tar hänsyn till hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsaspekter beaktas i ekonomiska bolagsanalyser och investeringsbeslut, vilket får effekt men behöver inte vara avgörande för vilka bolag som väljs in i fonden.
- Övrigt
- Annan metod som fonden tillämpar för att välja in.

Fonden väljer bort

Fonden placerar inte i bolag som är involverade i följande produkter och tjänster. Högst fem procent av omsättningen i det bolag där placeringen sker får avse verksamhet som är hänförlig till den angivna produkten eller tjänsten.

Produkter och tjänster

- Klusterbomber, personminor
- Kemiska och biologiska vapen
- Kärnvapen
- Tobak
- Pornografi
- Fossila bränslen (olja, gas, kol)
- Uran
- Vapen och/eller krigsmateriel

Internationella normer

Fonden undviker att investera i bolag som är involverade i kränkningar av internationella normer och konventioner (åtminstone FN Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag) kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och affärsetik.

Fonden undviker att investera i samtliga identifierade bolag som inte följer internationella normer.

Bolag där fonden inte ser förändringsvilja eller där fonden bedömer att bolagen inte kommer att komma tillrätta med problemen under en acceptabel tidshorisont underkänns för investering.

Länder

Av hållbarhetsskäl placerar inte fonden i bolag involverade i vissa länder/räntebärande värdepapper utgivna av vissa stater.

Fondbolaget påverkar

Fondbolaget använder sitt ägarinflytande för att påverka bolag i hållbarhetsfrågor.

Fondbolaget har kontakt med bolag i syfte att påverka dem i en mer hållbar riktning.

Röstar på bolagsstämmor

Fondbolagets kommentar:

Deltar i valberedningar för att påverka styrelsens sammansättning

Uppföljning av hållbarhetsarbetet

Fonden valt in

Under rapportperioden har fonden inte valt in någon investering på grund av fondens hållbarhetsaspekter, dock har fonden planer på att under 2022 börja aktivt leta efter investeringar som har en positiv påverkan för hållbarhet.

Fonden har valt bort

Under rapportperioden har fonden inte valt bort någon investering, mest beroende på att de investeringar som gjorts är olika byggprojekt i Sverige som uppfyller i stort fondens hållbarhetsaspekter.

Övergripande kommentarer om hållbarhetsarbetet.

Fonden arbetar proaktivt och kontinuerligt med ett hållbart synsätt, både som bolag och i våra investeringar, samt för att hela tiden utveckla och förbättra vårt arbete med ESG "Environmental, Social and Governance".

Bolagsstyrningsrapport

Fastighetsrättefonden 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 fondbolaget 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:

-att i ny räkning balansera	<i>Belopp i kr</i> -262 895
-----------------------------	--------------------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	1,2		
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	6	14 712 548	6 299 415
Övriga rörelseintäkter	7	4 489 089	2 876 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 214 210	-4 855 236
Reserv för förväntade kreditförluster		-12 046	-48 129
Administrationskostnader	9, 13	-8 975 380	-4 272 875
Rörelseresultat		0	0
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		0	0
Rapport över totalresultat tillika totalresultatet		0	0

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga lånefordringar	11	81 972 385	23 867 313
		81 972 385	23 867 313
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	262 895	348 266
		262 895	348 266
Summa anläggningstillgångar		82 235 280	24 215 579
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	484 463	484 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		882 709	1 042 349
Kortfristiga lånefordringar	11	163 156 407	75 602 884
		164 523 579	77 129 696
Kassa och bank		38 282 717	13 760 381
Summa omsättningstillgångar		202 806 296	90 890 077
SUMMA TILLGÅNGAR		285 041 576	115 105 656
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		262 895	348 266
		762 895	848 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-262 895	-348 266
Årets resultat		0	0
		-262 895	-348 266
Summa eget kapital		500 000	500 000
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	8, 9 13	283 709 665	103 549 113
		283 709 665	103 549 113
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	200 000
Övriga skulder	15	0	10 550 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		831 911	306 543
		831 911	11 056 543
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		285 041 576	115 105 656

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 januari 2020	500 000	452 561	-452 561	0	500 000
Totalresultat					
Årets totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-104 295	104 295	0	0
Utgående balans 31 december 2020	500 000	348 266	-348 266	0	500 000

Belopp i kr

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

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Erhållna räntor	15 189 104	3 111 814
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	-125 139	-95 862
Betalda administrationskostnader	-8 230 019	-5 210 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 833 946	-2 194 913
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-50 000	10 550 000
	-50 000	10 550 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 783 946	8 355 087
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-263 600 000	-89 390 000
Återbetalningar lämnade lån	111 392 048	20 640 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-152 207 952	-68 750 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	189 965 512	84 122 995
Inlösen lån	-20 019 169	-34 495 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	169 946 343	49 627 885
Årets kassaflöde	24 522 337	-10 767 028
Likvida medel vid årets början	13 760 381	24 527 409
Likvida medel vid årets slut	38 282 717	13 760 381

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 institutionella 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 förhållandet 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 2021

Inga nya standarder har påverkat bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas från 1 januari 2022 eller senare

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

Kassaflödesanalys

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

Redovisningsprinciper intäkter

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

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 framtagen i samarbete med branschexperter och detta värde används i modellen för LGD.

Då Bolaget idag har för kort historiska data internt hämtas data från Statistiska centralbyrån (SCB). Branschspecifik statistik används för att prognosticera sannolikheten för fallissemang.

Bolagets funktion för riskhantering ser dagligen över lånefordringarna och en bredare utvärdering av krediterna görs månadsvis vid varje emission. Enligt beräkningsmodellens utfall delas tillgångarna in i tre kategorier.

Kategori 1

Alla tillgångar hamnar vid anskaffningstillfället i kategori 1 och de förväntade kreditförlusterna inom denna kategori är drivet av sannolikheten för fallissemang utifrån en 12 månaders tidshorisont. Tillgångarna stannar i denna kategori så länge ingen signifikant ökning av kreditrisken skett sedan anskaffningstillfället.

Kategori 2

En tillgång flyttas till kategori 2 när en signifikant ökad kreditrisk inträffat. Skillnaden mot kategori 1 är att reserveringen beräknas utifrån tillgångens förväntade förlust över den totala löptiden. En signifikant ökad kreditrisk kan till exempel vara förfallna räntebetalningar i över 30 dagar eller försämrat värde på garantier men där objektiva belägg för ökade kreditrisken fortfarande saknas.

Kategori 3

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

Reservering för förväntade kreditförluster görs på portföljnivå och redovisas därefter.

Finansiella skulder

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

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

I fondens prospekt anges att fondförvaltaren erhåller 1,6% per år på förvaltad fondkapital. Fondförvaltaren har även rätt till en prestationsbaserad ersättning, om 20 % av den del av investeringsportföljens avkastning som överstiger minimiräntan (SSVX3M) efter avdrag för det fasta förvaltningsarvodet och tillåtna kostnader. Prestationsbaserad ersättning får dock betalas ut först när en eventuell underavkastning i förhållande till en avkastningsnivå (avkastningströskel) från tidigare period har återhämtats (den s.k. High Watermark-principen). Positiv avkastning på vinstandelslånen redovisas som räntekostnader för fonden och ingår i det upplupna anskaffningsvärdet. Negativ avkastning på vinstandelslånen redovisas som 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 2021-12-31

	kreditexpo- 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%

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument 2020-12-31

	kreditexpo- nering	Säkerhet i kr	Säkerhet i %
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	23 867 313	20 144 606	84,40%
Kortfristiga fordringar	75 602 884	65 870 557	87,13%

Not 2 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

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

	Totalt	Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkning	Tillgångar redovisade till upplupet anskaff.värde	Skulder redovisade till upplupet anskaff.värde
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	81 972 385	-	81 972 385	-
Kortfristiga fordringar	164 523 579	-	164 523 579	-
Likvida medel	38 282 717	-	38 282 717	-
Summa	284 778 681	-	284 778 681	-
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	284 064 655	-	-	284 064 655
Periodiserad finansieringskostnad	-354 990	-	-	-354 990
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	831 911	-	-	831 911
Summa	284 541 576	-	-	284 541 576

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2020-12-31

	Totalt	Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkning	Tillgångar redovisade till upplupet anskaff.värde	Skulder redovisade till upplupet anskaff.värde
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	23 867 313	-	23 867 313	-
Kortfristiga fordringar	77 129 696	-	77 129 696	-
Likvida medel	13 760 381	-	13 760 381	-
Summa	114 757 390	-	114 757 390	-
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	104 029 240	-	-	104 029 240
Periodiserad finansieringskostnad	-480 127	-	-	-480 127
Leverantörsskulder	200 000	-	-	200 000
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	306 543	-	-	306 543
Övriga kortfristiga skulder	10 550 000	-	-	10 550 000
Summa	114 605 656	-	-	114 605 656

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 31 december 2021 till verkligt värde. I diagrammet nedan jämför vi Fondens redovisade värde mot verkligt värde på Fondens finansiella tillgångar och skulder. Verkligt värde för Fondens finansiella instrument beräknas på framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till balansdagen.

	Redovisat värde		Verkligt värde
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat	
<i>Tillgångar</i>			
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
<i>Skulder</i>			
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

I diagrammet nedan jämför vi Fondens redovisade värde mot verkligt värde på Fondens finansiella tillgångar och skulder. Verkligt värde för Fondens finansiella instrument beräknas på framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till balansdagen 2020-12-31.

	Redovisat värde		Verkligt värde
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat	
<i>Tillgångar</i>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	- 23 867 313	-	23 915 008
Kortfristiga fordringar	- 77 129 696	-	77 200 261
Likvida medel	- 13 760 381	-	13 760 381
Summa	- 114 757 390	-	114 875 650
<i>Skulder</i>			
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	- 104 029 240	-	104 029 240
Periodiserad finansieringskostnad	-480 127	-	-480 127
Leverantörsskulder	- 200 000	-	200 000
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	- 306 543	-	306 543
Övriga kortfristiga skulder	- 10 550 000	-	10 550 000
Summa	- 114 605 656	-	114 605 656

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

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

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

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

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

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 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	-	-
Summa	304 810 928	212 572 530	92 238 398	-
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	283 709 665	-	-	283 709 665
Summa	283 709 665	-	-	283 709 665

Odiskonterade kassaflöden 2020

Betalningstid	Totalt	0-1 år	1-2 år	>2 år
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	106 200 673	79 172 114	27 028 558	-
Kortfristiga fordringar	1 526 812	1 526 812	-	-
Likvida medel	13 760 381	13 760 381	-	-
Summa	121 487 866	94 459 308	27 028 558	-
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	103 549 113	-	-	103 549 113
Övriga kostfristiga skulder	10 550 000	10 550 000	-	-
Summa	114 099 113	10 550 000	-	103 549 113

Not 6 Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Summa

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31
14 712 548	6 299 415
14 712 548	6 299 415

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Summa

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31
4 489 089	2 876 825
4 489 089	2 876 825

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

Periodiserade finansieringskostnader

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31
-10 089 071	-4 759 374
-125 139	-95 862
-10 214 210	-4 855 236

Not 9 Administrationskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Fast förvaltningsarvode	-3 022 313	-1 286 509
Rörligt förvaltningsarvode	-2 307 381	-1 128 467
Avskrivningar	-85 371	-85 545
Bankkostnader	-823 935	-13 979
Revisionsarvode	-253 132	-214 587
Revisionskostnader övriga arvoden	-13 391	-22 977
Övriga kostnader	-2 480 014	-1 520 811
Summa	-8 985 536	-4 272 875

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 förvaltarna från fonden. Förvaltarbolaget har under 2021 betalat ut 3 026 kkr i sammanlagd ersättning till sina totalt 6 anställda. Av dessa hänför sig 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

Lönekostnader för Fastighetsrätiefonden Tessin AB (publ)

	2021-12-31	2020-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelsen	40 000	0
Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter	8 000	0
	48 000	0

Lönekostnader för Alfarkraft Fonder AB

	2021-12-31	2020-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	500 000	257 275
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	1 799 890	1 303 187
Personalkostnader för styrelse	0	0
Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter	722 626	422 085
Övriga personalkostnader	4 053	796
	3 026 569	1 983 343

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Direktlån till företag	246 067 645	93 871 739
Upplupna räntor	9 561 147	5 598 458
Redovisat värde vid årets slut	255 628 792	99 470 197

Finansiella anläggningstillgångar

Ingående balans redovisat värde	23 867 313	11 274 072
Nya lån under perioden	80 500 000	22 900 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	-6 400 000	-11 100 000
Återbetalning av lån	-16 500 000	0
Upplupen ränta	530 581	817 162
Reserverat för förväntade kreditförluster	-25 509	-23 921
Utgående balans redovisat värde	81 972 385	23 867 313

Korta lånefordringar

Ingående balans redovisat värde	75 602 884	14 209 829
Nya lån under perioden	172 600 000	66 490 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	6 400 000	11 100 000
Återbetalning av lån	-94 892 048	-20 640 000
Upplupen ränta	3 432 108	4 467 264
Reserverat för förväntade kreditförluster	13 462	-24 208
Utgående balans redovisat värde	163 156 406	75 602 884

Vid utgången av räkenskapsåret innehöll fondens investeringsportfölj 36 stycken investeringar. Fondens investeringar kommer allt eftersom utökas under de kommande åren i samband med nya vinstandelslån emitteras.

Reserv 31 december 2021

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
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%
Reserv för kreditförluster	130 148	159	0	130 307
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,05%	0,00%	0	0,00

Reserv 31 december 2020	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)	99 588 458	0	0	99 588 458
Förlust vid fallisemang (LGD)	12 827 341	0	0	12 827 341
Sannolikhet för fallisemang (PD)	0,79%	0	0	0,79%
Reserv för kreditförluster	118 261	0	0	118 261
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,12%	0	0	0

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

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2021	99 588 458	0	0	99 588 458
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			253 100 000
Förändringar i upplupen ränta	3 962 689	0	0	3 962 689
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 31 december 2021	239 936 095	5 323 004	0	245 259 099
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-130 148	-159	0	-130 307
Bruttovärde 31 december 2021	239 805 947	5 322 845	0	245 128 792

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2020	25 554 032	0	0	25 554 032
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	0	0	0	0
Från kategori 1 till 3	0	0	0	0
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Återbetalda lån	-20 640 000	0	0	-20 640 000
Nya lån	89 390 000			89 390 000
Förändringar i upplupen ränta	5 284 426	0	0	5 284 426
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 31 december 2020	99 588 458	0	0	99 588 458
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-118 261	0	0	-118 261
Bruttovärde 31 december 2020	99 470 197	0	0	99 470 197

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

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Reserveringar 1 januari 2021	-118 261	0	0	-118 261
Förändringar över resultaträkningen	-11 887	-159	0	-12 046
Reserveringar 31 december 2021	-130 148	-159	0	-130 307
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
Förändring över resultaträkningen	-11 887	-159	0	-12 046

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst. Löptid	Kategori 3 Återst. Löptid	Totalt
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9				
Reserveringar 1 januari 2020	-70 131	0	0	-70 131
Förändringar över resultaträkningen	-48 130	0	0	-48 130
Reserveringar 31 december 2020	-118 261	0	0	-118 261
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	20 870	0	0	20 870
Reserveringar på lånen och åtaganden	-69 000	0	0	-69 000
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	-48 130	0	0	-48 130

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 0,05% av de totala direktlånen och låne-åtaganden till företagen inklusive upplupna räntor.

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden av utveckling av IFRS9 modell

Vid årets början	441 375	460 125
Investeringar under året	0	0
Sålda/utrangerade under året	0	-18 750
Summa	441 375	441 375

Avyttringar, avskrivningar och utrangeringar

Vid årets början	-93 109	-7 564
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-85 371	-85 545
Summa	-178 480	-93 109
Summa planenligt restvärde vid årets slut	262 895	348 266

Not 13 Fordringar på koncernföretag

2021-12-31	2020-12-31
484 463	484 463
484 463	484 463

Fordran på Alfakraft Fonder AB

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

	2021-12-31	2020-12-31
Nominellt värde	273 975 583	99 269 866
Upplupet anskaffningsvärde	284 064 655	104 029 240
Orealiserat resultat	-306 989	3 494 183
Realiserat resultat	10 396 060	1 265 191
Totalt resultat vinstandelslån	10 089 071	4 759 374

Vinstandelslånens resultat på 10 089 071 kr utbetalas till vinstandelslåninnehavarna genom utgivande av ytterligare vinstandelslån på ränteförfallodagen som, i enlighet med Villkoren, infaller på den femtonde (15) bankdagen i varje kalenderår.

Redovisat värde vid årets ingång	104 029 240	49 641 982
Upptagande av nya lån	189 965 512	84 122 995
Inlösen av lån	-20 019 169	-34 495 110
Upplupen avkastning	10 089 071	4 759 374
Redovisat värde vid årets utgång	284 064 655	104 029 240

Investerarredovisning

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	14 712 548	6 299 415
Övriga rörelseintäkter	4 489 089	2 876 825
Administrationskostnader	-9 100 519	-4 368 736
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-12 046	-48 130
Resultatandel vinstandelslån	-10 089 071	-4 759 374
Resultat före skatt och koncernbidrag	0	0

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Inlösen vinstandelslån	0	10 550 000
	0	10 550 000

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Bankgaranti till Euroclear	50 000	50 000
Summa ställda säkerheter	50 000	50 000

Åtaganden lån	10 500 000	0
Summa eventalförpliktelser	10 500 000	0

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100

Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång för själva bolaget. Styrelsen konstaterar dock att Rysslands invasion av Ukraina har en stor global påverkan, dock utan någon större påverkan på bolagets eller våra affärskontakter verksamhet i stort. Om detta krig fortsätter och/eller utvidgas kan vår verksamhet påverkas i allt högre omfattning. Styrelsen följer därför utvecklingen noggrant och kommer vid behov föreslå åtgärder för att säkerställa att påverkan av verksamheten minimeras.

COVID-19 viruset är fortfarande en faktor som styrelsen följer då det finns risk för nya varianter kan få global påverkan som i sin tur kan påverka bolagets verksamhet.

Not 19 Transaktioner med närstående

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

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

År 2020	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 31 dec.)	Skuld till närstående (per den 31 dec.)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-2 414 976	484 463	-274 043
Summa	484 463	-2 414 976	484 463	-274 043

Not 20 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	104 029 240
Värde vid årets utgång	284 064 655
Antal andelar vid årets utgång	269 095 968

$$284\,064\,655 / 269\,095\,968 = 105,56 - 100 = 5,56\%$$

Bruttoavkastning

Värde vid årets utgång	284 064 655
Rörelsens kostnader	8 850 242
Reserv för befarade kreditförluster	12 046
Bruttovärde vid årets utgång	292 926 943
Antal andelar vid årets slut	269 095 968

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 28 mars 2022 för faställelse.

Stockholm den 28 mars 2022

Ragnar Ottosen
Ordförande

Carina Björkefors Sidiropoulou
Styrelseledamot

Bengt Lindblad
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2022
Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsrättefonden Tessin AB för räkenskapsåret 2021 undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 3 och hållbarhetsrapporten på sida 2..

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande Fastighetsrättefonden Tessin AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sida 3 eller hållbarhetsrapporten 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 Fastighetsrättefonden 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

Vi har bedömt att det inte finns några för revisionen särskilt betydelsefulla områden som behöver kommuniceras i revisionsberättelsen.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sid 2 (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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, förfalskning, 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 Fastighetsräntefonden Tessin AB för räkenskapsåret 2021 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 Fastighetsräntefonden 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 Fastighetsräntefonden Tessin AB för år 2021.

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 Fastighetsrättsfonden 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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 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 3 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. Upplysningar 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.

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten

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

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Grant Thornton Sweden AB, Stockholm, utsågs till Fastighetsrättsfonden Tessin AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 mars 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 18 januari 2020.

Stockholm den 28 mars 2022

Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö

Auktoriserad revisor