



Fastighetsröntefonden

Årsredovisning 2025

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)



H19LfDYibg-Sy3IMDFsbx

Årsredovisning

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

559169-5464

för perioden

1 januari 2025 - 31 december 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ), org nr: 559169-5464 med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2025.

Ägarförhållande

Fastighetsräntefonden 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 Troserum Kapital AB och 34,62% av Tessin Nordic Holding AB (publ).

Bolagets verksamhet

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

Bolaget som är en alternativ investeringsfond i enlighet med lagen 2013:561 om alternativa investeringsfonder (LAIF) och förvaltas av Alfakraft Fonder AB, som är ett svenskt fondbolag som står under Finansinspektionens tillsyn.

Bolaget verksamhetsinriktning är att erbjuda kort- till medelfristig direktutlåning till företag och andra associationsformer med säkerhet direkt eller indirekt, helt eller delvis, i fastighet. Bolagets mål är att uppnå en hög riskjusterad avkastning, med en nettoavkastning på ca 7-10 procent per år, samt att den ska leverera avkastning oberoende investeringar på börsen och investeringarna ska göras givet rådande marknadsläge och avkastningskrav på marknaden. Bolaget skiljer sig från de flesta andra räntefonder 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 ca 19,9 Mkr delutbetalats till andelsägare.

Alla återbetalningar hanteras av Euroclear. Tiden för avvecklingen beror på hur länge det tar för att realisera alla fondtillgångar. Ledningen bedömer att merparten av lånen kommer att realiseras och återbetalas till andelsägarna under 2026. 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).

Balansomslutningen har från periodens början minskat från 175,8 Mkr till ca 126,7 Mkr vid perioden slut. Vinstandelsräntan under perioden uppgick till -20,83 % (6,02%). I uträkningen av vinstandelsräntan för 2025 ingår periodens delutbetalningar till andelsägarna. För kreditförsämrade tillgångar (kategori 3) görs en individuell bedömning av förväntade framtida kassaflöden, vilka diskonteras med respektive låns ursprungliga effektiva ränta i enlighet med IFRS 9. Under perioden har uppdaterade bedömningar av förväntade kassaflöden, främst avseende tidpunkten för återbetalning, medfört ökade diskonteringseffekter. Detta, tillsammans med justerade antaganden om återvinningsnivåer, har resulterat i högre nedskrivningar.

Bolaget har efter beslutet om fondens avveckling arbetat intensivt med att avsluta fondens alla lån och återbetala fondens tillgångar till andelsägarna. Bolaget har vid årsskiftet 13 (19) antal direktlån mot 10 (16) antal motparter. Det är svårt att beräkna den genomsnittliga löptiden vid årets slut för direktlånen, då lånen är försenade. Ledningen beräknar dock att de flesta av de försenade lånen kommer återbetalas under 2026. Detsamma gällde även föregående år.

Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 2,52 Mkr (2,86 Mkr) och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 0,11 Mkr (1,07 Mkr). Fonden tar ej ut några rörliga förvaltningsarvoden under fondens avveckling.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång för bolaget.

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.

Utifrån Fondens befintliga låns löptider, uppskattade avbetalningar och eventuellt möjligheter till avyttring av lån beräknar Fondens ledning att återbetalning kan ske löpande under 2026.

Utbetalningar till andelsägarna kommer ske relativt omgående i samband med att fonden får amorteringar från låntagarna. Fonden har den 31 december 2025, 13 stycken lån i portföljen.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vinstandelsränta %	-20,83	6,02	6,77	4,61	5,56	6,05
Balansomslutning	126 728 621	175 804 662	177 652 398	198 212 350	295 671 883	115 223 917

Bolagsstyrningsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Förslag till behandling av ansamlad vinst eller förlust

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

	<i>Belopp i kr</i>
-att i ny räkning balansera	0

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	5	12 639 349	18 872 542
Ränteintäkter och likande resultatposter		660 601	211 514
Övriga rörelseintäkter	6	0	283 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	13 141 518	-10 597 120
Förväntade kreditförluster		-21 329 508	-1 554 049
Administrationskostnader	8	-5 111 959	-7 216 636
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

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga lånefordringar	10	0	0
		0	0
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	11	0	6 540
		0	6 540
Summa anläggningstillgångar		0	6 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		730 000	730 000
Fordringar hos koncernföretag	12	484 463	484 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		348 125	385 625
Kortfristiga lånefordringar	10	116 965 644	169 535 523
Placeringar i fondandelar		7 312 200	0
		125 840 432	171 135 611
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		888 189	4 662 511
		126 728 621	175 798 122
SUMMA TILLGÅNGAR		126 728 621	175 804 662
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		0	6 540
		500 000	506 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	-6 540
Årets resultat		0	0
		0	-6 540
Summa eget kapital		500 000	500 000
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	13	125 900 011	174 617 244
		125 900 011	174 617 244
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 610	687 418
		328 610	687 418
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		126 728 621	175 804 662

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings-utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 januari 2024	500 000	92 153	-92 153	0	500 000
Totalresultat					
Årets totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-85 613	85 613	0	0
Utgående balans 31 december 2024	500 000	6 540	-6 540	0	500 000

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings-utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 januari 2025	500 000	6 540	-6 540	0	500 000
Totalresultat					
Årets totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-6 540	6 540	0	0
Utgående balans 31 december 2025	500 000	0	0	0	500 000

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Erhållna räntor	5 624 295	4 162 061
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	-9 030	0
Betalda administrationskostnader	-5 023 909	-7 338 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	591 356	-3 176 890
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-358 808	254 467
	-358 808	254 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 548	-2 922 423
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-7 000 000	-19 500 000
Återbetalningar lämnade lån	38 559 816	37 213 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31 559 816	17 713 817
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	30 001 635
Inlösen lån	-35 566 686	-40 491 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 566 686	-10 489 805
Årets kassaflöde	-3 774 322	4 301 589
Likvida medel vid årets början	4 662 511	360 870
Likvida medel vid årets slut	888 189	4 662 511

Som likvida medel klassificeras kassa och bank.



H19LFDYibg-Sy3IMDFsbx

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmän information om bolaget

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

Not 1 Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Nya och ändrade IFRS standarder som börjat tillämpas från 1 januari 2025

Inga nya standarder har påverkat bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas från 1 januari 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 anläggning- 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 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 vinstandelning ske med andelsägarna.

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

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 2025-12-31

	kreditexpo- nering	Säkerhet i kr	Säkerhet i %
Kortfristiga fordringar	116 965 644	100 087 762	85,57%

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument 2024-12-31

	kreditexpo- nering	Säkerhet i kr	Säkerhet i %
Kortfristiga lånefordringar	169 535 523	140 201 061	82,70%

Not 2 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde för Fondens finansiella instrument beräknas på framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till balansdagen.

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2025-12-31

	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	-	116 965 644	-	116 965 644
Kortfristiga fordringar	-	1 562 588	-	1 562 588
Likvida medel	-	888 189	-	888 189
Fondandelar	7 312 200	-	-	7 312 200
Summa	7 312 200	119 416 421	-	126 728 621

Skulder

Långfristiga skulder				
Vinstandelslån			125 900 011	125 900 011
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter			328 610	328 610
Summa			126 228 621	126 228 621

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2024-12-31

	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>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	-	0	-	0
Kortfristiga fordringar	-	171 135 611	-	169 569 469
Likvida medel	-	4 662 511	-	4 662 511
Summa	-	175 798 122	-	174 231 980

Skulder

Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	-	174 617 244	174 617 244
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	-	687 418	687 418
Summa	-	-	175 304 662	175 304 662

Not 3 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 4 Risker och riskhantering

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

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

Kreditrisk

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

För att begränsa kreditrisken har fonden en omfattande kreditutvärderingsprocess som genomförs med fokus på underliggande pantvärde i den fastighet som långgivaren ställer som säkerhet för den enskilda krediten eller det enskilda lånet. Därefter sker analys av låntagarens finansiella styrka, ledningen erfarenhet och historia, kalkyler, kreditens löptid etc. Fonden har framtagit en särskild risk-klassificeringsmodell som stöd i kreditgivningen samt genomför själv, eller via partner, en enklare genomlysning och due diligence av låntagaren och dess företrädare genom utdrag från CreditSafe samt inhämtande av information från utvalda myndigheter.

Likviditetsrisk

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

Fondens investeringsstrategi innebär att fonden investerar i tillgångar som kan vara svåra eller omöjliga att avyttra, särskilt med kort varsel. Likviditetsrisken bedöms sammantaget som hög. Envar obligations-innehavare äger rätt att begära förtida inlösen av vinstandelslånen som 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 2025

Betalningstid	Totalt	0-1 år	1-2 år	>2 år
Tillgångar				
Kortfristiga lånefordringar	123 537 452	123 537 452	-	-
Kortfristiga fordringar	1 562 588	1 562 588	-	-
Likvida medel	888 189	888 189	-	-
Summa	125 988 229	125 988 229	0	0
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	125 900 011	125 900 011	-	-
Summa	125 900 011	125 900 011	0	0

Odiskonterade kassaflöden 2024

Betalningstid	Totalt	0-1 år	1-2 år	>2 år
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	162 101 665	162 101 665	-	-
Kortfristiga fordringar	870 088	870 088	-	-
Likvida medel	4 662 511	4 662 511	-	-
Summa	167 634 264	167 634 264	0	0
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	174 617 244	-	-	174 617 244
Summa	174 617 244	0	0	174 617 244

Not 5 Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Summa

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31
12 639 349	18 872 542
12 639 349	18 872 542

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Summa

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31
0	283 750
0	283 750

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 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader vinstandelslån
 Andra räntekostnader
 Periodiserade finansieringskostnader

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31
13 150 548	-10 492 402
-9 030	0
0	-104 718
13 141 518	-10 597 120

Not 8 Administrationskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fast förvaltningsarvode	-2 516 579	-2 864 002
Rörligt förvaltningsarvode	-109 742	-1 072 641
Avskrivningar	-6 540	-85 613
Bankkostnader	-819 973	-905 931
Revisionsarvode	-258 994	-73 828
Revisionskostnader övriga arvoden	-12 500	-12 500
Övriga kostnader	-1 387 631	-2 202 121
Summa	-5 111 959	-7 216 636

Not 9 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. Ersättningspolicyen 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 förvaltare från fonden. Förvaltarbolaget har under 2025 betalat ut 2.672 kkr (2.278 kkr) i sammanlagd ersättning till sina totalt 4 anställda. Av dessa hänför sig 1.068 kkr (1.261 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 Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

	2025-12-31	2024-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelsen	150 000	50 000
Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter	15 710	15 469
	165 710	65 469

Lönekostnader för Alfakraft Fonder AB

	2025-12-31	2024-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	630 000	451 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	1 488 142	1 650 657
Personalkostnader för styrelse	0	0
Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter	645 545	660 339
Övriga personalkostnader	8 366	15 302
	2 772 053	2 777 298

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Direktlån till företag	98 108 140	135 175 028
Upplupna räntor	18 857 504	34 360 495
Redovisat värde vid årets slut	116 965 644	169 535 523

Finansiella anläggningstillgångar

Ingående balans redovisat värde	0	6 203 178
Nya lån under perioden	0	0
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	0	-6 000 000
Återbetalning av lån	0	0
Upplupen ränta	0	-203 178
Reserverat för förväntade kreditförluster	0	0
Utgående balans redovisat värde	0	0

Korta lånefordringar

Ingående balans redovisat värde	169 535 523	167 438 215
Nya lån under perioden	0	19 500 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	0	6 000 000
Återbetalning av lån	-38 559 816	-37 213 817
Förändring upplupen ränta	7 319 445	15 365 174
Förändring förväntade kreditförluster samt konstaterade kreditförluster	-21 329 508	-1 554 048
Utgående balans redovisat värde	116 965 644	169 535 523

Vid utgången av räkenskapsåret innehöll fondens investeringsportfölj 13 stycken investeringar.

Reserv 31 december 2025

	Kategori 1 12 mån.	Kategori 2 Återst. Löptid	Kategori 3 Återst. Löptid	Totalt
Direktlån				
Exponering av fallissemang (EAD)	0	582 308	138 179 392	138 761 700
Förlust vid fallissemang (LGD)	0	33 022	21 795 986	21 829 008
Sannolikhet för fallissemang (PD)	0,0%	0,2%	100,0%	
Reserv för kreditförluster	0	-70	-21 795 986	-21 796 056
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,00%	-0,01%	-15,77%	-15,71%

Lån som klassificeras i kategori 3 värderas genom individuell bedömning av förväntade kassaflöden vilka diskonteras med lånets ursprungliga effektiva ränta.

Reserv 31 december 2024	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallissemang (EAD)	25 179 577	21 866 465	124 055 623	171 101 665
Förlust vid fallissemang (LGD)	1 115 248	1 669 290	19 116 065	21 900 604
Sannolikhet för fallissemang (PD)	0,51%	0,21%	8,15%	
Reserv för kreditförluster	-5 680	-3 435	-1 557 027	-1 566 142
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	-0,04%	-0,02%	-1,26%	-0,92%

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 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2025	26 015 414	21 866 465	123 219 786	171 101 665
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	-500 000	500 000		0
Från kategori 1 till 3				0
Från kategori 3 till 1				0
Från kategori 2 till 3		-16 566 864	16 566 864	0
Återbetalda lån	-22 171 708	-4 403 136	-11 984 970	-38 559 814
Förändringar i upplupen ränta	-3 343 706	-814 157	11 477 306	7 319 443
Konstaterad kreditförlust			-1 099 594	-1 099 594
Bruttovärde 31 december 2025	0	582 308	138 179 392	138 761 700
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	0	-70	-21 795 986	-21 796 056
Bokfört värde 31 december 2025	0	582 238	116 383 406	116 965 644

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2024	84 908 142	6 626 518	82 118 826	173 653 486
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	-21 046 867	21 046 867		0
Från kategori 1 till 3	-36 320 486		36 320 486	0
Från kategori 3 till 1	8 978 869		-8 978 869	0
Från kategori 2 till 3	0	-2 582 779	2 582 779	0
Återbetalda lån	-30 730 931	-4 043 739	-2 439 146	-37 213 816
Nya lån	19 510 932			19 510 932
Förändringar i upplupen ränta	715 755	819 598	13 615 710	15 151 063
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 31 december 2024	26 015 414	21 866 465	123 219 786	171 101 665
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-5 680	-3 435	-1 557 027	-1 566 142
Bokfört värde 31 december 2024	26 009 734	21 863 030	121 662 759	169 535 523

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 mån.	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Reserveringar 1 januari 2025	-5 680	-3 435	-1 557 027	-1 566 142
Förändringar över resultaträkningen	5 680	3 365	-20 238 959	-20 229 914
Reserveringar 31 december 2025	0	-70	-21 795 986	-21 796 056
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	0	0	0	0
Från kategori 1 till 2	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	-3 435	3 435	0
Från kategori 3 till 1	0	0	0	0
Återbetalda lån	-5 680	0	-105 496	-111 176
Reserveringar på lånen och åtaganden	11 360	3 365	-20 133 463	-20 118 738
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	-1 099 594	-1 099 594
Förändring över resultaträkningen	5 680	3 365	-21 338 552	-21 329 507

	Kategori 1 12 mån.	Kategori 2 Återst. Löptid	Kategori 3 Återst. Löptid	Totalt
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9				
Reserveringar 1 januari 2024	-12 093	0	0	-12 093
Förändringar över resultaträkningen	6 413	-3 435	-1 557 027	-1 554 049
Reserveringar 31 december 2024	-5 680	-3 435	-1 557 027	-1 566 142
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	7 836	0	-7 836	0
Från kategori 1 till 2	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Från kategori 3 till 1	0	0	0	0
Återbetalda lån	1 931	0	0	1 931
Reserveringar på lånen och åtaganden	-3 354	-3 435	-1 549 191	-1 555 980
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	6 413	-3 435	-1 557 027	-1 554 049

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 4,67% av de totala direktlånen och låneåtaganden till företagen inklusive upplupna räntor.

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

Akkumulerade anskaffningsvärden av utveckling av IFRS9 modell

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Vid årets början	441 375	441 375
Investeringar under året	0	0
Sålda/utrangerade under året	0	0
Summa	441 375	441 375

Avyttringar, avskrivningar och utrangeringar

Vid årets början	-434 835	-349 222
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-6 540	-85 613
Summa	-441 375	-434 835
Summa planenligt restvärde vid årets slut	0	6 540

Not 12 Fordringar koncernbolag

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran moderföretag	484 463	484 463
	484 463	484 463

Not 13 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

	2025-12-31	2024-12-31
Nominellt värde	159 032 259	164 124 841
Upplupet anskaffningsvärde	125 900 010	174 617 244

Vinstandelslånens resultat på -13 150 548 kr innebär att vinstandelslånsinnehavarna inte erhåller några nya ytterligare vinst-andelslån på ränteförfallodagen som, i enlighet med Villkoren, infaller på den femtonde (15) bankdagen i varje kalenderår.

Redovisat värde vid årets ingång	174 617 244	174 614 646
Upptagande av nya lån	0	30 001 635
Inlösen av lån	-35 566 686	-40 491 440
Upplupen avkastning	-13 150 547	10 492 403
Redovisat värde vid årets utgång	125 900 010	174 617 244

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Investerarredovisning		
Ränteutgifter enligt effektivräntemetoden	12 639 349	18 872 542
Ränteutgifter och likande resultatposter	660 601	211 514
Övriga rörelseintäkter	0	283 750
Administrationskostnader	-5 111 959	-7 321 354
Räntekostnader	-9 029	0
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-21 329 508	-1 554 049
Resultatandel vinstandelslån	13 150 547	-10 492 403
Resultat före skatt och koncernbidrag	0	0

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Bankgaranti till Euroclear	50 000	50 000
Summa ställda säkerheter	50 000	50 000

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100

Not 16 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång för bolaget.

Not 17 Transaktioner med närstående

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

År 2025	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 31 dec.)	Skuld till närstående (per den 31 dec.)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-2 626 321	484 463	-185 658
Summa	484 463	-2 626 321	484 463	-185 658

År 2024	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 31 dec.)	Skuld till närstående (per den 31 dec.)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-3 936 643	484 463	-282 272
Summa	484 463	-3 936 643	484 463	-282 272

Not 18 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	174 617 245
Värde vid årets utgång	125 900 011
Antal andelar vid årets utgång	159 032 259

$$125\,900\,011 / 159\,032\,259 = 79,17-100 = - 20,83\%$$

Bruttoavkastning

Värde vid årets utgång	125 900 011
Rörelsens kostnader	5 111 959
Reserv för befarade kreditförluster	21 329 508
Bruttovärde vid årets utgång	152 341 478
Antal andelar vid årets slut	159 032 259

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 31 mars 2026 för faställelse.

Årsredovisningens innehåll blev klart 31 mars 2026

Stockholm den 31 mars 2026

Ragnar Ottosen
Ordförande

Carina Björkefors Sidiropoulou
Styrelseledamot

Bengt Lindblad
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2026
Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

Org.nr. 559169 - 5464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sid 2.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sid 2..

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget.

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/EU) 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 bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Kreditreserveringar

Lånefordringar uppgår till 116 966 tkr i bolagets balansräkning per 31 december 2025 efter avdrag för reserverade kreditförluster med 21 796 tkr. Detaljerade upplysningar och beskrivningar om området framgår i not 1 Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper, not 5 Risk och riskhantering och not 10 Finansiella anläggningstillgångar/ Korta lånefordringar. Företagets utlåning sker mot säkerhet i fast egendom. Dessa säkerheter är en väsentlig del av beräkningen av förväntade kreditförluster. Då beräkning av kreditreserveringar är ett område som innehåller väsentliga bedömningar och antaganden, bedöms detta därför som ett särskilt betydelsefullt område.

Våra granskningsåtgärder har bland annat innefattat:

- Vi granskat och bedömt enskilda krediters värdering avseende kategori 3 utifrån tillgänglig information om det enskilda engagemanget och säkerheter.
- Vi har granskat huruvida upplysningarna i årsredovisningen avseende kreditreserveringar är i enlighet med tillämpad redovisningsstandard.

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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beslutar enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, att det inte finns någon vinst eller förlust att disponera, 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 bolaget enligt god revisorssed 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 § lag (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ) för år 2025. 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 Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ) 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 § lag (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 § lag (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten. Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

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

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 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. Uppllysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Grant Thornton Sweden AB, Kungsgatan 57, 103 94 Stockholm, utsågs till Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 26 mars 2025 och har varit bolagets revisor sedan 21 januari 2019.

Stockholm den 31 mars 2026

Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö

Auktoriserad revisor