



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

**För räkenskapsåret
29 augusti 2018 - 31 december 2019**



Årsredovisning
Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)
559169-5464
för perioden
29 augusti 2018 - 31 december 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

Org nr 559169-5464

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ), org nr: 559169-5464 med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 29 augusti 2018 – 31 december 2019.

Ägarförhållande

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ), nedan kallat Bolaget, ägs till hundra (100) procent av Alfakraft Fonder AB, org nr 556708-2465 vars säte är i Stockholm. Ägarbolaget ägs till 50 procent av Bengt Lindblad och 50 procent av Linden Leaf AB, vars aktier ägs till 75,5 procent av Bengt Lindblad, 23 procent av J Norberg Holdin AB och 1,5% av Tobias Heidenberg.

Bolagets verksamhet

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

Bolaget verksamhetsinriktning är att erbjuda kort- till medelfristig direktutlåning till företag och andra associationsformer med säkerhet direkt eller indirekt, helt eller delvis, i fastighet. Bolagets mål är att uppnå en hög riskjusterad avkastning, med en nettoavkastning på ca 6-8 procent per år, samt att den ska leverera avkastning oberoende investeringar på börsen och investeringarna ska göras givet rådande marknadsläge och avkastningskrav på marknaden. Bolaget skiljer sig från de flesta andra röntefonder då den framförallt investerar via direktutlåning av sina medel till juridiska personer mot säkerhet i fastighet.

Resultat och ställning

Verksamheten har under året utvecklats positivt och det förvaltade kapitalet har succesivt ökat för varje emission av vinstandelslånen. Den första emissionen skedde den 2 september 2019 och den följdes ytterligare av 3 stycken månadsvisa emissioner under året. Balansomslutningen har från periodens början ökat från 0,5 miljoner till 54 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 11 antal direktlån mot 11 antal motparter. Den genomsnittliga löptiden för direktlånen var på ca 15 månader.

Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 100 887 kr och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 25 259 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, utöver COVID-19 viruset, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen ser ännu ingen större påverkan på vår eller våra affärskontakter verksamhet i stort, men om COVID-19 viruset fortsätter att vara ett problem lokalt och globalt under en längre tid framöver kan vår verksamhet påverkas i allt högre omfattning. Styrelsen följer därför utvecklingen noggrant och kommer vid behov föreslå åtgärder för att säkerställa att Covid-19 virusets påverkan av verksamheten minimeras.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets mål är att uppnå en hög riskjusterad avkastning, med en nettoavkastning på ca 6-8 procent per år till innehavarna av vinstandelslånen, samt att den ska leverera avkastning oberoende investeringar på börsen och investeringarna ska göras givet rådande marknadsläge och avkastningskrav på marknaden. Eftersom både emittering av nya vinstandelslån samt att bolagets investeringar i nya projekt sker utefter fastställd plan, ser därför bolaget inga hinder att uppnå dessa mål.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i>
	2019-12-31
Vinstandelsränta %	0,57
Balansomslutning	53 783 870

Hållbarhetsrapport

Ingen hållbarhetsrapport har upprättats eftersom bolaget är ett mindre företag enligt ÅRL.

Bolagsstyrningsrapport

Fastighetsräntefonden 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 prospekt beslutad av Fondens styrelse tillika godkänd av Finansinspektionen. Prospektet anger Fondens syfte, organisation, ansvarsfördelning samt regerverk för Fondens verksamhet. Fondens styrelse utvärderar och föreslår förändringar i Prospektet årligen, eller vid behov oftare. Prospektet 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 bl.a. 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 prospektet och redovisningen sköts av ekonomiansvarig. Finansiella och operationella risker, tillgångsslag samt positioner måste överensstämma med prospektets 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> -452 561
-----------------------------	--------------------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-29</i> <i>2019-12-31</i>
Ränteintäkter enligt effektivvärdemetoden	1,2 6	314 032
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-101 982
Reserv för förväntade kreditförluster		-70 131
Administrationskostnader	8, 12	-141 919
Rörelseresultat		0
Resultat före skatt		0
Skatt på årets resultat	10	0
Årets resultat		0
Rapport över totalresultat tillika totalresultatet		0

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	11	11 274 072
		11 274 072
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	12	452 561
		452 561
Summa anläggningstillgångar		11 726 633
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	13	220 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0
Andra kortfristiga fordringar	11	14 209 829
		14 429 829
<i>Kassa och bank</i>		24 527 409
Summa omsättningstillgångar		38 957 238
SUMMA TILLGÅNGAR		50 683 871
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital, 5 000 aktier med kvotvärde 100 kr		500 000
Fond för utvecklingsutgifter		452 561
		952 561
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		-452 561
Årets resultat		0
		-452 561
Summa eget kapital		500 000
Långfristiga skulder		
Övriga långfristigaskulder	7, 8 13	49 641 982
		49 641 982
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		460 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	81 764
		541 889
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		50 683 871

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL*Belopp i kr*

	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Bolaget bildades den 29 augusti 2018	500 000	0	0	0	500 000
Totalresultat					
Årets totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	452 561	-452 561	0	0
Utgående balans per 31 december 2019	500 000	452 561	-452 561	0	500 000

KASSAFLÖDESANALYS*Belopp i kr*

2018-08-29

2019-12-31

Den löpande verksamheten

Erhållna räntor	0
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	0
Betalda administrationskostnader	-52 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-52 591

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder	-220 000
	-220 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-272 591****Investeringsverksamheten**

Förvärv av finansiella tillgångar	-25 240 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 240 000

Finansieringsverksamheten

Bolagsbildning	500 000
Upptagna lån	49 540 000
Inlösen lån	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 040 000

Årets kassaflöde**24 527 409****Likvida medel vid årets början**

0

Likvida medel vid årets slut**24 527 409**

Som likvida medel klassificeras kassa och bank.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 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.

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 2019

IFRS 16 Leasingavtal som börjat gälla den 1 januari 2019 har inte påverkat bolagets redovisning då standarden inte behöver tillämpas för juridisk person.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas från 1 januari 2020 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.

Klassifiering av anläggning- och omsättningstillgångar i balansräkningen

Lånefordringar klassificeras som anläggningstillgångar och till omsättningstillgångar klassificeras bankkonton och kortfristiga placeringar.

Värderingsprinciper m m

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

Utländsk valuta

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

Imateriella anläggningstillgångar

5 år

Finansiella instrument

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

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

Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket den finansiella tillgången eller den finansiella skulden värderas vid första redovisningstillfället vilket inkluderar återbetalningar, ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivvärdemetoden på den skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen som eventuellt inkluderar en förlustreserv.

Effektivräntan är räntan som diskonterar de framtida in- och utbetalningarna under löptiden för finansiella tillgångar eller skulder, till redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång, dvs tillgångarnas upplupna anskaffningsvärde före eventuell förlustreserv. Förväntade kreditförluster inkluderas inte i beräkning av effektivräntan.

Ränteintäkter beräknas med hjälp av att använda effektivräntan på finansiella tillgångars redovisade bruttovärde.

Finansiella tillgångar

Klassificering och värdering

Fonden tillämpar IFRS 9 och klassificerar sina finansiella instrument i kategorin "Upplupet anskaffningsvärde".

Fondens affärsmodell med att förvalta finansiella tillgångar och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från de finansiella tillgångarna ger att fonden klassificerar sina skuldinstrument enligt följande "Upplupet anskaffningsvärde".

Förluster och nedskrivningar av finansiella instrument

Redovisningsprincip

Förväntade kreditförluster ska inkorporeras i värderingen av Fastighetsrättefonden 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 kommer Bolaget initialt att hämta från externa källor. Underlagen består av historisk utveckling, framtida makroekonomisk utveckling, samt värdering av säkerheter.

Varför fonden använder sig av en framåtblickande beräkningsmodell är för att framtida förväntningar skall kunna värderas i redovisningen idag och på så vis samtidigt göra portföljen mer känslig för framtida förändringar och mer robust och beredd för framtida förändringar. Bolaget beräknar tre olika scenarier, Normalt utfall, Bättre utfall samt Sämre utfall, för att tydligare kunna koppla makroekonomisk utveckling till fondens förväntade kreditförluster.

Beräkningsmodellens komponenter

Beräkningsmodellen för förväntade kreditförluster utgörs av exponering vid fallissemang (EAD), förlust givet fallissemang (LGD) och sannolikheten för fallissemang (PD).

Exponering vid fallissemang (EAD) utgörs av lånebeloppet inklusive obetald ränta.

I samband med att Bolaget utger kredit erhålls säkerheter från låntagaren. I grunden ligger alltid fastighetspant men även fordringar, företagsinteckningar, pant i aktier samt borgensförbindelser kan erhållas. Panterna summeras i en modell framtagen i samarbete med branschexperter och detta värde används i modellen för LGD.

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

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

Kategori 1

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

Kategori 2

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

Kategori 3

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

Reservering för förväntade kreditförluster görs på portföljnivå och redovisas därefter.

Finansiella skulder

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

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

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

Förvaltningsarvodet regleras månadsvis i enlighet med fondens prospekt.

Övriga fordringar och skulder tas upp i balansräkningen till nominellt belopp eller till verkligt värde som de bedöms inkomma.

Säkerheter på finansiella instrument

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument

	kreditexpo- nering	Säkerhet i kr	Säkerhet i %
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	11 274 072	8 642 449	77,86%
Kortfristiga fordringar	14 429 829	1 266 995	89,55%

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.

Not 2 Klassificering av tillgångar och skulder

	Tillgångar/skulder			
			Tillgångar	Skulder
		värderade till	redovisade till	redovisade till
		verkligt värde	upplupet	upplupet
		via resultat-	anskaff.värde	anskaff.värde
	Totalt	räkning		
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	11 274 072	-	11 274 072	-
Immateriella anläggningstillgångar	452 561	-	-	-
Kortfristiga fordringar	14 429 829	-	14 429 829	-
Likvida medel	24 527 409	-	24 527 409	-
Summa	50 683 871	-	50 231 310	-
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	49 641 982	-	-	49 641 982
Leverantörsskulder	460 125	-	-	460 125
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	81 764	-	-	81 764
Summa	50 183 871	-	-	50 183 871

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 31 december 2019 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	Verkligt värde via		
	anskaffnings-	övrigt totalresultat		
	värde			
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	-	11 274 072	-	11 297 846
Kortfristiga fordringar	-	14 429 829	-	14 476 187
Likvida medel	-	24 527 409	-	24 527 409
Summa	-	50 231 310	-	50 301 442
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	49 641 982	-	49 641 982
Leverantörsskulder	-	460 125	-	460 125
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	81 764	-	81 764
Summa	-	50 183 871	-	50 183 871

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Fondens viktigaste bedömning vid upprättandet av de finansiella rapporterna är värderingen av lånefordringarna

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 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 obligationsinnehavare äger rätt att begära förtida inlösen av vinstandelslånen som vinstandelslånsinnehavaren innehar vid ingången av varje kvartal. Målsättningen är att minska likviditetsrisken genom att Fondens tillgångsmassa till minst 10% skall bestå av likvida tillgångar i form av kassa, noterade värdepapper eller liknande.

Ränterisk

Vinstandelslånen värde är i stor utsträckning beroende av ett antal olika faktorer. En av dessa faktorer är marknadens allmänna räntenivåer, varför investerare i vinstandelslånen bör vara medvetna om att utvecklingen av avkastningen kan påverkas negativt av förändringar av räntenivåer på de marknader där fonden och låntagarna är verksamma. Ökad konkurrens av aktörer som tillgodoser den typen av lån som Fonden utger kan även bidra till att räntorna på dessa krediter sjunker då konkurrensen om låntagarna ökar. Även detta kan innebära att den förväntade avkastningen på en placering i fonden kan sjunka över tiden.

Valutakursrisk

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

Macroeconomisk 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 upprättat prospekt som finns att laddas ner på fondens webbplats fastighetsrantefonden.se

Odiskonterade kassaflöden 2019

Tabellen 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 vinstandelslån redovisas dessa i tabellen i kolumnen > 2år.

Betalningstid	Totalt	0-1 år	1-2 år	>2 år
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	32 238 792	19 329 025	12 909 767	-
Kortfristiga fordringar	220 000	220 000	-	-
Likvida medel	24 527 409	24 527 409	-	-
Summa	56 986 201	44 076 434	12 909 767	-
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	49 641 982	-	-	49 641 982
Låneåtaganden	3 100 000	3 100 000	-	-
Summa	52 741 982	3 100 000	-	49 641 982

2018-08-29

Not 6 Ränteintäkter enligt effektivvärdemetoden

2019-12-31

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	314 032
Summa	314 032

2018-08-29

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019-12-31

Räntekostnader vinstandelslån	-101 982
Summa	-101 982

2018-08-29

Not 8 Administrationskostnader

2019-12-31

Fast förvaltningsarvode	-100 887
Rörligt förvaltningsarvode	-25 259
Avskrivningar	-7 564
Bankkostnader	-8 209
Summa	-141 919

Not 9 Antal anställda och personalkostnader

Fonden har inte haft några anställda under året och inget arvode har utgått till styrelsen. 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 förvaltarna från fonden. Förvaltarbolaget har under 2019 betalat ut 1,38 miljoner kronor i sammanlagd ersättning till sina totalt 4 anställda. Av dessa hänför sig 1,38 miljoner kronor till förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligen påverkar riskprofilen för fonden.

Förvaltarbolagets ersättningspolicy finns på förvaltarbolagets webbplats www.alfakraft.se

	2018-08-29
Not 10 Skatt på årets resultat	2019-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	0
Summa aktuell skatt	0
Total redovisad skattekostnad	0
Redovisat resultat före skatt	0
Skatt enligt gällande skattesats (21,41%)	0
Aktuell skatt i resultaträkningen	0
Not 11 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar	2019-12-31
Direktlån till företag	25 169 869
Upplupna räntor	314 032
Redovisat värde vid årets slut	25 483 901
Ingående balans redovisat värde	0
Nya lån under perioden	25 240 000
Återbetalning av lån	0
Upplupen ränta	314 032
Reserverat för förväntade kreditförluster enl IFRS 9	-70 131
Utgående balans redovisat värde	25 483 901

Vid utgången av räkenskapsåret innehöll fondens investeringsportfölj 10 stycken investeringar. Fondens investeringar kommer allt eftersom utökas under de kommande åren i samband med nya vinstandelslån emitteras.

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)*	28 654 032	-	-	28 654 032
Förlust vid fallisemang (LGD)	5 316 232	-	-	5 316 232
Sannolikhet för fallisemang (PD)	1,25%	-	-	1,25%
Reserv för kreditförluster	70 131	-	-	70 131
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,24%	-	-	0

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

*Inklusive låneåtgående om 3 100 000 kr

Direktlån	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	
Bruttovärde vid räkenskapsårets ingång	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Nya lån	25 240 000			25 240 000
Förändringar i upplupen ränta	314 032	0	0	314 032
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde vid räkenskapsårets utgång	25 554 032	0	0	25 554 032
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-70 131	0	0	-70 131
Bokfört värde vid räkenskapsårets utgång	25 483 901	0	0	25 483 901

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

Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	
Reserveringar vid räkenskapsårets ingång	0	0	0	0
Förändringar över resultaträkningen	-70 131	0	0	-70 131
Reserveringar vid räkenskapsårets utgång	-70 131	0	0	-70 131
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	0	0	0	0
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Återbetalda lån	0	0	0	0
Reserveringar på lånen och åtaganden	-70 131	0	0	-70 131
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	-70 131	0	0	-70 131

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 0,25% av de totala direktlånen och låneåtaganden till företagen inklusive upplupna räntor.

Not 12 Imateriella anläggningstillgångar

2019-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden	Utveckling av IFRS9 modell	Totalt
Vid årets början	0	0
Investeringar under året	460 125	460 125
Sålda/utrangerade under året	-	-
Summa	460 125	460 125
Avyttringar och utrangeringar		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-7 564	-7 564
Avskrivning på utrangerade under året	-	-
Summa	-7 564	-7 564
Summa planenligt restvärde vid årets slut	452 561	452 561

Not 13 Fordringar på koncernföretag

2019-12-31

Fordran på Alfakraft Fonder AB	220 000
	220 000

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-NDX.

	<u>2019-12-31</u>
Avkastning vinstandelslån	
Nominellt värde	49 540 000
Upplupet anskaffningsvärde	49 641 982
Orealiserat resultat	101 982
Realiserat resultat	<u>0</u>
Totalt resultat vinstandelslån	101 982

Vinstandelslånen resultat på 101 982 kr utbetalas till vinstandelslånsinnehavarna genom utgivande av ytterligare vinstandelslån på ränteförfallodagen som, i enlighet med Villkoren, infaller på den femtonde (15) bankdagen i varje kalenderår.

Redovisat värde vid årets ingång	0
Upptagande av nya lån	49 540 000
Inlösen av lån	0
Upplupen avkastning	101 982
Redovisat värde vid årets utgång	49 641 982

	<u>2018-08-29</u>
Investerarredovisning	
Ränteintäkter och värdeförändring på lån	314 032
Administrationskostnader	-141 919
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-70 131
Resultatandel vinstandelslån	-101 982
Resultat före skatt och koncernbidrag	0

	<u>2019-12-31</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupet förvaltningsarvode	<u>81 764</u>
	81 764

Upplupet förvaltningsarvode avser fast och rörligt förvaltningsarvode för december 2019. Arvodet regleras under nästkommande räkenskapsår.

	<u>2019-12-31</u>
Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Bankgaranti till Euroclear	<u>50 000</u>
Summa ställda säkerheter	50 000
Åtaganden lån	<u>3 100 000</u>
Summa eventalförpliktelser	3 100 000

Not 17 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver COVID-19 viruset, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen ser ännu ingen större påverkan på vår eller våra affärskontakter verksamhet i stort, men om COVID-19 viruset fortsätter att vara ett problem lokalt och globalt under en längre tid framöver kan vår verksamhet att påverkas i allt högre omfattning. Styrelsen följer därför utvecklingen noggrant och kommer vid behov föreslå åtgärder för att säkerställa att Covid-19 virusets påverkan av verksamheten minimeras.

Not 18 Transaktioner med närstående

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

År 2019	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 31 december)	Skuld till närstående (per den 31 december)
Alfakraft Fonder AB	220 000	-126 146	220 000	-81 764
Summa	220 000	-126 146	220 000	-81 764

Not 19 Nyckeltal

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

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

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

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

Nyckeltalet Balansomslutning definieras som Fondens totala tillgångar.

Beräkningar

Vinstandelsränta

Värde vid årets ingång	0
Värde vid årets utgång	49 641 982
Antal andelar vid årets utgång	49 361 192

$$49\,641\,982 / 4\,936\,119 = 100,57 - 100 = 0,57\%$$

Bruttoavkastning

Värde vid årets utgång	49 641 982
Rörelsens kostnader	141 919
Reserv för befarade kreditförluster	70 131
Bruttovärde vid årets utgång	49 854 032
Antal andelar vid årets slut	49 361 192

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 27 mars 2020 för faställelse.

Stockholm den 26 mars 2020

Ragnar Ottosen
Ordförande

Carina Björkefors Sidiropoulou
Styrelseledamot

Bengt Lindblad
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2020
Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SJcFUCKL8-SygcYUAKII
Document	FRF ÅR 2019.pdf
Pages	19
Sent by	Emil Eriksson

Signing parties

Ragnar Ottosen	ro@nordic-commodities.com	Method: BankID NO	Action: Sign
Carina Björkefors Sidiropoulou	Ingaro01@outlook.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Bengt Lindblad	bengt.lindblad@alfakraft.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Nilla Rocknö	nilla.rockno@se.gt.com	Method: BankID SE	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to ro@nordic-commodities.com

2020-03-26 08:40:54 CET,

Clicked invitation link Ragnar Ottosen

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_3) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Safari/605.1.15,2020-03-26 08:55:54 CET,IP address: 178.74.12.9

Document viewed by Ragnar Ottosen

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_3) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Safari/605.1.15,2020-03-26 08:55:55 CET,IP address: 178.74.12.9

E-mail invitation sent to Ingaro01@outlook.com

2020-03-26 08:57:33 CET,

Clicked invitation link Carina Björkefors Sidiropoulou

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Safari/605.1.15,2020-03-26 09:25:54 CET,IP address: 94.67.210.198

Document viewed by Carina Björkefors Sidiropoulou

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Safari/605.1.15,2020-03-26 09:25:56 CET,IP address: 94.67.210.198

Document signed by CARINA BJÖRKEFORS SIDIROPOULOU

Birth date: 1960/01/03,2020-03-26 09:29:06 CET,

Document signed by Ragnar Ottosen

Birth date: 1954/6/12,2020-03-26 08:57:32 CET,

E-mail invitation sent to bengt.lindblad@alfakraft.se

2020-03-26 09:29:07 CET,

Document signed by CARINA BJÖRKEFORS SIDIROPOULOU

Birth date: 1960/01/03,2020-03-26 09:29:28 CET,



Clicked invitation link Bengt Lindblad

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G988B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/11.0
Chrome/75.0.3770.143 Mobile Safari/537.36,2020-03-26 09:39:48 CET,IP address: 78.82.216.72

Document viewed by Bengt Lindblad

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G988B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/11.0
Chrome/75.0.3770.143 Mobile Safari/537.36,2020-03-26 09:39:57 CET,IP address: 78.82.216.72

Document signed by BENGT LINDBLAD

Birth date: 1965/04/05,2020-03-26 09:41:29 CET,

E-mail invitation sent to nilla.rockno@se.gt.com

2020-03-26 09:41:30 CET,

Clicked invitation link Nilla Rocknö

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36
Edge/18.18362,2020-03-26 09:41:59 CET,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by Nilla Rocknö

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36
Edge/18.18362,2020-03-26 09:41:59 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by NILLA ROCKNÖ

Birth date: 1964/12/22,2020-03-26 10:25:19 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.





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 räkenskapsåret 2018-08-29 -- 2019-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 2. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ) enligt god revisionssed 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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) för räkenskapsåret 2018-08-29 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidan 2 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Grant Thornton Sweden AB, Stockholm, utsågs till Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 18 januari 2019 och har varit bolagets revisor sedan den 18 januari 2019.

Stockholm den 26 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HJj450tIL-Hy2E90KI8
Document	RB Fastighetsr�ntefonden Tessin AB 2019-12-31.pdf
Pages	2
Sent by	Emil Eriksson

Signing parties

Nilla Rocknö	nilla.rockno@se.gt.com	Method: BankID SE	Action: Sign
---------------------	------------------------	-------------------	--------------

Activity log

E-mail invitation sent to nilla.rockno@se.gt.com

2020-03-26 10:07:00 CET,

Clicked invitation link Nilla Rocknö

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36
Edge/18.18362,2020-03-26 10:25:45 CET,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by Nilla Rocknö

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36
Edge/18.18362,2020-03-26 10:25:46 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by NILLA ROCKNÖ

Birth date: 1964/12/22,2020-03-26 10:26:16 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

