



# Årsredovisning För Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

För räkenskapsåret  
1 januari 2020 - 31 december 2020

**Årsredovisning**  
**Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)**  
**559169-5464**  
för perioden  
**1 januari 2020 - 31 december 2020**

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>6</b>
<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>7</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>8</b>

## **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 1 januari – 31 december 2020.

#### **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. Det har skett 11 månadsvisa emissioner under året. Balansomslutningen har från periodens början ökat från 54 miljoner till över 115 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 26 antal direktlån mot 23 antal motparter. Den genomsnittliga löptiden vid årets slut för direktlånen var på ca 8 månader.

Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 1 286 509 kr och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 1 128 467 kr. Det rörliga förvaltningsarvodet regleras månadsvis. För uträkning av det rörliga förvaltningsarvodet använder bolaget principen High Watermark, vilket innebär att fonden, efter att ha fallit, inte tar ut någon rörlig avgift innan värdet är tillbaka över det tidigare högsta värdet.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång, Styrelsen konstaterar dock att COVID-19 viruset fortfarande har en stor lokal och global påverkan, dock utan någon större påverkan på bolagets eller våra affärskontakter verksamhet i stort. 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

Belopp i kr

	2020-12-31	2019-12-31
Vinstandelsränta %	6,05	0,57
Balansomslutning	115 223 917	53 783 870

### Hållbarhetsrapport

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

### Hållbarhetsinformation

Hållbarhetsaspekter beaktas i förvaltningen av fonden.

### Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av fonden

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

### Metoder som används för hållbarhetsarbetet

#### Fonden väljer in

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

#### Fonden väljer bort

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

Produkter och tjänster

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

### Internationella normer

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

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

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

#### Länder

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

#### Fondbolaget påverkar

Fondbolaget använder sitt ägarinflytande för att påverka bolag i hållbarhetsfrågor.

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

Röstar på bolagsstämmor

Fondbolagets kommentar:

Deltar i valberedningar för att påverka styrelsens sammansättning

#### **Uppföljning av hållbarhetsarbetet**

##### Fonden valt in

Under rapportperioden har fonden inte valt in någon investering på grund av fondens hållbarhetsaspekter, dock har fonden planer på att under 2021 börja aktivt leta efter investeringar som har en positiv påverkan för hållbarhet.

##### Fonden har valt bort

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

#### **Övergripande kommentarer om hållbarhetsarbetet.**

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

#### **Bolagsstyrningsrapport**

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 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 prospektet och redovisningen sköts av ekonomiansvarig. Finansiella och operationella risker, tillgångsslag samt positioner måste överensstämja 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> -348 266
-----------------------------	--------------------------------

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>2020-01-01</i> <i>2020-12-31</i>	<i>2018-08-29</i> <i>2019-12-31</i>
	1,2		
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	6	6 299 415	245 304
Övriga rörelseintäkter	7	2 876 825	68 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 855 236	-101 982
Reserv för förväntade kreditförluster		-48 129	-70 131
Administrationskostnader	9, 13	-4 272 875	-141 919
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rapport över totalresultat tillika totalresultatet</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga lånefordringar	11	23 867 313	11 274 072
		<b>23 867 313</b>	<b>11 274 072</b>
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	12	348 266	452 561
		<b>348 266</b>	<b>452 561</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 215 579</b>	<b>11 726 633</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	13	484 463	220 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 042 349	0
Kortfristiga lånefordringar	11	75 602 884	14 209 829
		<b>77 129 696</b>	<b>14 429 829</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>13 760 381</b>	<b>24 527 409</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>90 890 077</b>	<b>38 957 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 105 656</b>	<b>50 683 871</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	17	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		348 266	452 561
		<b>848 266</b>	<b>952 561</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-348 266	-452 561
Årets resultat		0	0
		<b>-348 266</b>	<b>-452 561</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Vinstandelslån	8, 9 13	103 549 113	49 641 982
		<b>103 549 113</b>	<b>49 641 982</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		200 000	460 125
Övriga skulder	15	10 550 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 543	81 764
		<b>11 056 543</b>	<b>541 889</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>115 105 656</b>	<b>50 683 871</b>



## 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
<b>Totalresultat</b>					
Årets totalresultat	0	0	0	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>					
Balanserade utvecklingsavgifter	0	452 561	-452 561	0	0
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>500 000</b>	<b>452 561</b>	<b>-452 561</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>

Belopp i kr

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

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2020-01-01 2020-12-31	2018-08-29 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Erhållna räntor	3 111 814	0
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	-95 862	0
Betalda administrationskostnader	-5 210 865	-52 591
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 194 913</b>	<b>-52 591</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	10 550 000	-220 000
	10 550 000	-220 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 355 087</b>	<b>-272 591</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-89 390 000	-25 240 000
Avyttringar	20 640 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-68 750 000</b>	<b>-25 240 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bolagsbildning	0	500 000
Upptagna lån	84 122 995	49 540 000
Inlösen lån	-34 495 110	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>49 627 885</b>	<b>50 040 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 767 028</b>	<b>24 527 409</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24 527 409</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 760 381</b>	<b>24 527 409</b>
Som likvida medel klassificeras kassa och bank.		

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i kr om inget annat anges.*

### Allmän information om bolaget

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ) med organisationsnummer 559169-5464 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Skeppsbron 34, SE-111 30 Stockholm. Bolaget är en alternativ investeringsfond vars verksamhetsinriktning är att erbjuda kort- till medelfristig direktutlåning till företag och andra associationsformer med säkerhet direkt eller indirekt, helt eller delvis, i fastighet. Verksamheten finansieras genom upptagande av vinstandelslån från privatpersoner, företag och 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 rapporteringsrekommendationen 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 2020

Inga nya standarder har påverkat bolaget.

#### Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas från 1 januari 2021 eller senare

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Redovisningsprinciper intäkter

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

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

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

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Utländsk valuta

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

#### Anläggningstillgångar

Imateriella anläggningstillgångar

5 år

### Finansiella instrument

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

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

Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket den finansiella tillgången eller den finansiella skulden värderas vid första redovisningstillfället vilket inkluderar återbetalningar, ackumulerade periodiseringar vid användning av 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 Fastighetsräntefonden på ett sätt som tar hänsyn till möjligheter att samla information och göra prognoser (se IFRS 9 5.5.17). Tillgångarnas värde skrivs ned med en faktor som motsvarar förväntade kreditförluster, och detta utförs på avtalsnivå.

Inom IFRS 9 görs en uppdelning av tillgångarna enligt vilket stadium (Stage/kategori) av kreditrisk som de ligger inom. Kategori 1 utgör friska tillgångar, Kategori 2 tillgångar som uppvisar en signifikant ökning av kreditrisk, och Kategori 3 utgör fallerade tillgångar.

Inom Kategori 1 beräknas de förväntade kreditförlusterna på 12 månaders basis, medan Kategori 2 och 3 ser till hela den kvarvarande livstiden av tillgången.

#### *Nedskrivning*

Bolaget använder sig av en framåtblickande beräkningsmodell när de finansiella instrumenten redovisas och får på så vis fram den förväntade kreditförlusten (ECL). Denna reserv värderas olika vid vardera beräkningstillfället utifrån estimerad risk beroende av makroekonomisk utveckling samt värdet av säkerheterna, trots att ingen reell förlust har inträffat.

Underlag till datan för beräkningsmodellen hämtar Bolaget från externa källor. Underlagen består av historisk utveckling, framtida makroekonomisk utveckling, samt värdering av säkerheter.

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

#### *Beräkningsmodellens komponenter*

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

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

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

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

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

#### *Kategori 1*

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

#### *Kategori 2*

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

#### *Kategori 3*

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

Reservering för förväntade kreditförluster görs på portföljnivå och redovisas därefter.

### **Finansiella skulder**

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

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

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

Förvaltningsarvoden regleras månadsvis i enlighet med fondens prospekt.

**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 2020-12-31

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

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument 2019-12-31

	kreditexpo- nering	Säkerhet i kr	Säkerhet i %
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	11 274 072	8 642 449	77,86%
Kortfristiga fordringar	14 429 829	12 661 995	89,55%

**Not 2 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder**

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

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

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2019-12-31

	Tillgångar/skulder		
	värderade till verkligt värde via resultat- räkning	Tillgångar redovisade till upplupet anskaff.värde	Skulder redovisade till upplupet anskaff.värde
	Totalt		
<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
<b>Summa</b>	<b>50 683 871</b>	<b>-</b>	<b>50 231 310</b>
<i>Skulder</i>			
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	49 641 982	-	49 641 982
Leverantörsskulder	460 125	-	460 125
<b>Summa</b>	<b>50 102 107</b>	<b>-</b>	<b>50 102 107</b>

**Not 3 Finansiella tillgångar och skulder**

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 31 december 2020 till verkligt värde. I diagrammet nedan jämför vi Fondens redovisade värde mot verkligt värde på Fondens finansiella tillgångar och skulder. Verkligt värde för Fondens finansiella instrument beräknas på framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till balansdagen.

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

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 2019-12-31.

	Redovisat värde			Verkligt värde
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat		
<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
<b>Summa</b>	-	<b>50 231 310</b>	-	<b>50 301 442</b>
<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
<b>Summa</b>	-	<b>50 183 871</b>	-	<b>50 183 871</b>

**Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål**

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

## Not 5 Risker och riskhantering

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

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

### Kreditrisk

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

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 obligations-innehavare äger rätt att begära förtida inlösen av vinstandelslånen som vinstandelslånsinnehavaren innehar vid ingången av varje kvartal. Målsättningen är att minska likviditetsrisken genom att Fondens tillgångsmassa till minst 10% skall bestå av likvida tillgångar i form av 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 upprättat prospekt som finns att laddas ner på fondens webbplats [fastighetsrantefonden.se](http://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 2020**

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

**Odiskonterade kassaflöden 2019**

Betalningstid	Totalt	0-1 år	1-2 år	>2 år
<b>Tillgångar</b>				
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	-	-
<b>Summa</b>	<b>56 986 201</b>	<b>44 076 434</b>	<b>12 909 767</b>	-
<b>Skulder</b>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	49 641 982	-	-	49 641 982
Låneåtaganden	3 100 000	3 100 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>52 741 982</b>	<b>3 100 000</b>	-	<b>49 641 982</b>

	2020-01-01 2020-12-31	2018-08-29 2019-12-31
<b>Not 6 Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden</b>		
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	6 299 415	314 032
<b>Summa</b>	<b>6 299 415</b>	<b>314 032</b>

	2020-01-01 2020-12-31	2018-08-29 2019-12-31
<b>Not 7 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga rörelseintäkter	2 876 825	68 728
<b>Summa</b>	<b>2 876 825</b>	<b>68 728</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2018-08-29 2019-12-31
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader vinstandelslån	-4 759 374	-101 982
Periodiserade finansieringskostnader	-95 862	0
	<b>-4 855 236</b>	<b>-101 982</b>



	2020-01-01	2018-08-29
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Administrationskostnader</b>		
Fast förvaltningsarvode	-1 286 509	-100 887
Rörligt förvaltningsarvode	-1 128 467	-25 259
Avskrivningar	-85 545	-7 564
Bankkostnader	-13 979	-8 209
Revisionskostnader	-237 564	0
Övriga kostnader	-1 520 811	0
<b>Summa</b>	<b>-4 272 875</b>	<b>-141 919</b>

**Not 10 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 2020 betalat ut 1,98 miljoner kronor i sammanlagd ersättning till sina totalt 4 anställda. Av dessa hänför sig 1,98 miljoner kronor till förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligen påverkar riskprofilen för fonden.

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

<b>Not 11 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar</b>	2020-12-31	2019-12-31
Direktlån till företag	93 871 739	25 169 869
Upplupna räntor	5 598 458	314 032
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>99 470 197</b>	<b>25 483 901</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

<b>Ingående balans redovisat värde</b>	<b>11 274 072</b>	<b>0</b>
Nya lån under perioden	22 900 000	11 100 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	-11 100 000	0
Återbetalning av lån	0	0
Upplupen ränta	817 162	197 846
Reserverat för förväntade kreditförluster	-23 921	-23 774
<b>Utgående balans redovisat värde</b>	<b>23 867 313</b>	<b>11 274 072</b>

**Korta lånefordringar**

<b>Ingående balans redovisat värde</b>	<b>14 209 829</b>	<b>0</b>
Nya lån under perioden	66 490 000	14 140 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	11 100 000	0
Återbetalning av lån	-20 640 000	0
Upplupen ränta	4 467 264	116 186
Reserverat för förväntade kreditförluster	-24 208	-46 357
<b>Utgående balans redovisat värde</b>	<b>75 602 884</b>	<b>14 209 829</b>

Vid utgången av räkenskapsåret innehöll fondens investeringsportfölj 26 stycken investeringar. Fondens investeringar kommer allt eftersom utökas under de kommande åren i samband med nya vinstandelslån emitteras.

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

<b>Reserv 31 december 2019</b>	<b>Kategori 1</b>	<b>Kategori 2</b>	<b>Kategori 3</b>	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)*	28 654 032	0	0	28 654 032
Förlust vid fallisemang (LGD)	5 316 232	0	0	5 316 232
Sannolikhet för fallisemang (PD)	1,25%	0	0	1,25%
<b>Reserv för kreditförluster</b>	<b>70 131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 131</b>
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,24%	0	0	0

\*Inklusive låneåtgående om 3 100 000 kr

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

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

Direktlån	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	
<b>Bruttovärde 1 januari 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Bruttovärde 31 december 2019</b>	<b>25 554 032</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 554 032</b>
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-70 131	0	0	-70 131
<b>Bruttovärde 31 december 2019</b>	<b>25 483 901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 483 901</b>

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	
<b>Reserveringar 1 januari 2020</b>	<b>-70 131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-70 131</b>
Förändringar över resultaträkningen	-48 130	0	0	-48 130
<b>Reserveringar 31 december 2020</b>	<b>-118 261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-118 261</b>
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	0	0	0	0
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Återbetalda lån	20 870	0	0	20 870
Reserveringar på lånen och åtaganden	-69 000	0	0	-69 000
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
<b>Förändring över resultaträkningen</b>	<b>-48 130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-48 130</b>

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	
<b>Reserveringar 1 januari 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Förändringar över resultaträkningen	-70 131	0	0	-70 131
<b>Reserveringar 31 december 2019</b>	<b>-70 131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-70 131</b>
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	0	0	0	0
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Återbetalda lån	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
<b>Förändring över resultaträkningen</b>	<b>-70 131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-70 131</b>

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 0,12% av de totala direktlånen och låne-åtaganden till företagen inklusive upplupna räntor.

	2020-01-01	2018-08-29
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 12 Immateriala anläggningstillgångar</b>		

Akkumulerade anskaffningsvärden av utveckling av IFRS9 modell

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

Avyttringar och utrangeringar

Vid årets början	-7 564	0
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-85 545	-7 564
<b>Summa</b>	<b>-93 109</b>	<b>-7 564</b>
<b>Summa planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>348 266</b>	<b>452 561</b>

**Not 13 Fordringar på koncernföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran på Alfakraft Fonder AB	484 463	220 000
	484 463	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 Main Regulated.

**Avkastning vinstandelslån**

	2020-12-31	2019-12-31
Nominellt värde	99 269 866	49 540 000
Upplupet anskaffningsvärde	<b>104 029 240</b>	<b>49 641 982</b>
Orealiserat resultat	3 494 183	101 982
Realiserat resultat	1 265 191	0
Totalt resultat vinstandelslån	4 759 374	101 982

Vinstandelslånen resultat på 4 759 374 kr utbetalas till vinstandelslånsinnehavarna genom utgivande av ytterligare vinstandelslån på ränteförfallodagen som, i enlighet med Villkoren, infaller på den femtonde (15) bankdagen i varje kalenderår.

<b>Redovisat värde vid årets ingång</b>	<b>49 641 982</b>	<b>0</b>
Upptagande av nya lån	84 122 995	49 540 000
Inlösen av lån	-34 495 110	0
Upplupen avkastning	4 759 374	101 982
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>104 029 240</b>	<b>49 641 982</b>

	2020-01-01	2018-08-29
<b>Investerarredovisning</b>	2020-12-31	2019-12-31
Räntetäkter enligt effektivräntemetoden	6 299 415	314 032
Övriga rörelsetäkter	2 876 825	0
Administrationskostnader	-4 368 736	-141 919
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-48 130	-70 131
Resultatandel vinstandelslån	-4 759 374	-101 982
<b>Resultat före skatt och koncernbidrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 15 Övriga skulder</b>	2020-12-31	2019-12-31
Inlösen vinstandelslån	10 550 000	0
	10 550 000	0

<b>Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	2020-12-31	2019-12-31
Bankgaranti till Euroclear	50 000	50 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Åtaganden lån	0	3 100 000
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>3 100 000</b>

<b>Not 17 Antal aktier och kvotvärde</b>	2020-12-31	2019-12-31
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100

#### Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång, Styrelsen konstaterar dock att COVID-19 viruset fortfarande har en stor lokal och global påverkan, dock utan någon större påverkan på bolagets eller våra affärskontakter verksamhet i stort. 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.

#### Not 19 Transaktioner med närstående

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

År 2020	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 31 december)	Skuld till närstående (per den 31 december)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-2 414 976	484 463	-274 043
<b>Summa</b>	<b>484 463</b>	<b>-2 414 976</b>	<b>484 463</b>	<b>-274 043</b>

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
<b>Summa</b>	<b>220 000</b>	<b>-126 146</b>	<b>220 000</b>	<b>-81 764</b>

**Not 20 Nyckeltal**

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

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

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

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

Nyckeltalet Balansomslutning definieras som Fondens totala tillgångar.

**Beräkningar**

## Vinstandelsränta

Värde vid årets ingång	49 641 982
Värde vid årets utgång	104 029 240
Antal andelar vid årets utgång	98 098 653

$$104\,029\,240 / 98\,098\,653 = 106,05 - 100 = 6,05\%$$

## Bruttoavkastning

Värde vid årets utgång	104 029 240
Rörelsens kostnader	4 368 737
Reserv för befarade kreditförluster	48 129
Bruttovärde vid årets utgång	108 446 106
Antal andelar vid årets slut	98 098 653

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 30 mars 2021 för faställelse.

Stockholm den 26 mars 2021

Ragnar Ottosen  
Ordförande

Carina Björkefors Sidiropoulou  
Styrelseledamot

Bengt Lindblad  
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2021  
Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) för räkenskapsåret 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3-4 och hållbarhetsinformationen på sidorna 2-3.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3-4 eller hållbarhetsinformationen på sidorna 2-3. 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 styrelsen i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Den andra informationen består av hållbarhetsinformationen och återfinns på sidorna 2-3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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, viktiga 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 sidorna 3-4 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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



och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

### **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsinformationen**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen på sidorna 2-3 och för att den är upprättad i enlighet med lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Vår granskning av hållbarhetsinformationen har skett med vägledning i tillämpliga fall enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats i årsredovisningen.

Grant Thornton Sweden AB, Stockholm, utsågs till Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 27 mars 2020 och har varit bolagets revisor sedan den 18 januari 2020.

Stockholm den 26 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö

Auktoriserad revisor