



Årsredovisning 2022

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

Årsredovisning

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

559169-5464

för perioden

1 januari 2022 - 31 december 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

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

Bolagsstyrningsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Förslag till behandling av ansamlad vinst eller förlust

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

	<i>Belopp i kr</i>
-att i ny räkning balansera	-177 524

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	1,2		
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	6	20 965 483	14 712 548
Ränteintäkter och likande resultatposter		896	0
Övriga rörelseintäkter	7	1 198 748	4 489 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 212 106	-10 214 210
Reserv för förväntade kreditförluster		-1 210 505	-12 046
Administrationskostnader	9, 13	-9 742 516	-8 975 380
Rörelseresultat		0	0
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		0	0
Rapport över totalresultat tillika totalresultatet		0	0

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga lånefordringar	11	14 242 630 14 242 630	81 972 385 81 972 385
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	177 524 177 524	262 895 262 895
Summa anläggningstillgångar		14 420 154	82 235 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	484 463	484 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		619 709	882 709
Kortfristiga lånefordringar	11	181 181 300 182 285 472	163 156 407 164 523 579
Kassa och bank		165 911	38 282 717
Summa omsättningstillgångar		182 451 383	202 806 296
SUMMA TILLGÅNGAR		196 871 537	285 041 576
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		177 524	262 895
		677 524	762 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-177 524	-262 895
Årets resultat		0	0
		-177 524	-262 895
Summa eget kapital		500 000	500 000
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	8, 9 13	195 848 763 195 848 763	283 709 665 283 709 665
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 774 522 774	831 911 831 911
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		196 871 537	285 041 576

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

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

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 januari 2022	500 000	262 895	-262 895	0	500 000
Totalresultat					
Årets totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-85 371	85 371	0	0
Utgående balans 31 december 2022	500 000	177 524	-177 524	0	500 000

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Erhållna räntor	14 523 897	15 189 104
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	-1 648	-125 139
Betalda administrationskostnader	-9 709 148	-8 230 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 813 102	6 833 946
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-309 136	-50 000
	-309 136	-50 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 503 966	6 783 946
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-84 196 416	-263 600 000
Återbetalningar lämnade lån	140 647 003	111 392 048
Kassaflöde från investeringsverksamheten	56 450 587	-152 207 952
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	53 179 377	189 965 512
Inlösen lån	-152 250 737	-20 019 169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 071 360	169 946 343
Årets kassaflöde	-38 116 807	24 522 337
Likvida medel vid årets början	38 282 717	13 760 381
Likvida medel vid årets slut	165 911	38 282 717

Som likvida medel klassificeras kassa och bank.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmän information om bolaget

Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) med organisationsnummer 559169-5464 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Skeppsbron 34, SE-111 30 Stockholm. Bolaget är en alternativ investeringsfond vars verksamhetsinriktning är att erbjuda kort- till medelfristig direktutlåning till företag och andra associationsformer med säkerhet direkt eller indirekt, helt eller delvis, i fastighet. Verksamheten finansieras genom upptagande av vinstandelslån från privatpersoner, företag och institutionella investerare. Dessa vinstandelslån är noterade på en reglerad marknad, Nordic Growth Market (NGM Main Regulated).

Not 1 Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Nya och ändrade IFRS standarder som börjat tillämpas från 1 januari 2022

Inga nya standarder har påverkat bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas från 1 januari 2023 eller senare

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

Kassaflödesanalys

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

Redovisningsprinciper intäkter

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

Klassifiering av anläggnings- och omsättningstillgångar i balansräkningen

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

Värderingsprinciper m m

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

Utländsk valuta

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

Imateriella anläggningstillgångar

5 år

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

Finansiella tillgångar

Klassificering och värdering

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

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

Förluster och nedskrivningar av finansiella instrument

Redovisningsprincip

Förväntade kreditförluster ska inkorporeras i värderingen av Fastighetsräntefonden på ett sätt som tar hänsyn till möjligheter att samla information och göra prognoser (se IFRS 9 5.5.17). Tillgångarnas värde skrivs ned med en faktor som motsvarar förväntade kreditförluster, och detta utförs på avtalsnivå.

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

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

Nedskrivning

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

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

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

Beräkningsmodellens komponenter

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

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

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

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

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

Kategori 1

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

Kategori 2

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

Kategori 3

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

Reservering för förväntade kreditförluster görs på portföljnivå och redovisas därefter.

Finansiella skulder

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

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

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

Förvaltningsarvoden regleras månadsvis i enlighet med fondens informationsbroschyr.

Säkerheter på finansiella instrument

Säkerheterna för Fondens finansiella tillgångarna består av i huvudsak fastighetspant vilket teoretiskt motsvarar 100% av Fondens investering i respektive projekt. Då fastighetspantens värde vid eventuell framtida kreditförlust sannolikt har minskat, använder sig Fonden av en scoring modell för att räkna fram ett säkerhetsvärde som bättre visar ett framtida säkerhetsvärde på respektive projekt.

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument 2022-12-31

	kreditexpo- nering	Säkerhet i kr	Säkerhet i %
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	14 242 630	14 242 630	100,00%
Kortfristiga fordringar	181 181 300	173 047 781	95,51%

Tabellen nedan visar hur stor säkerhet Fonden har på sina finansiella instrument 2021-12-31

	kreditexpo- nering	Säkerhet i kr	Säkerhet i %
Finansiella anläggningstillgångar			
Lånefordringar	81 972 385	75 749 773	92,41%
Kortfristiga fordringar	163 137 996	153 526 210	94,11%

Not 2 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2022-12-31

	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	14 242 630	-	14 242 630
Kortfristiga fordringar	182 285 472	-	182 285 472
Likvida medel	165 911	-	165 911
Summa	196 694 013	-	196 694 013
<i>Skulder</i>			
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	196 078 617	-	-
Periodiserad finansieringskostnad	-229 854	-	-
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	522 774	-	-
Summa	196 371 537	-	196 371 537

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

	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	81 972 385	-	81 972 385
Kortfristiga fordringar	164 523 579	-	164 523 579
Likvida medel	38 282 717	-	38 282 717
Summa	284 778 681	-	284 778 681
<i>Skulder</i>			
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	284 064 655	-	-
Periodiserad finansieringskostnad	-354 990	-	-
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	831 911	-	-
Summa	284 541 576	-	284 541 576

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 31 december 2022 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	-	14 242 630	-	14 242 630
Kortfristiga fordringar	-	182 285 472	-	183 626 284
Likvida medel	-	165 911	-	165 911
Summa	-	196 694 013	-	198 034 825
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	196 078 617	-	196 078 617
Periodiserad finansieringskostnad	-	-229 854	-	-229 854
Leverantörsskulder	-	0	-	0
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	522 775	-	522 775
Summa	-	196 371 538	-	196 371 538

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 2021-12-31.

	Redovisat värde		Verkligt värde	
		Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat	
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	-	81 972 385	-	82 045 589
Kortfristiga fordringar	-	164 523 579	-	175 080 681
Likvida medel	-	38 282 717	-	38 282 717
Summa	-	284 778 681	-	295 408 987
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	284 064 654	-	284 064 654
Periodiserad finansieringskostnad	-	-354 990	-	-354 990
Leverantörsskulder	-	0	-	0
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	831 911	-	831 911
Summa	-	284 541 575	-	284 541 575

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Not 5 Risker och riskhantering

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

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

Kreditrisk

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

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

Likviditetsrisk

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

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

Ränterisk

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

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

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

Macroekonomisk risk

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

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

Tabellerna nedan visar fondens kassaflöde som förväntas av fondens finansiella tillgångar och skulder med beaktande av respektive tillgångs underliggande villkor. Eftersom fonden inte har någon skyldighet att återbetala vinstandelslånen redovisas dessa i tabellen i kolumnen > 2år.

Odiskonterade kassaflöden 2022

Betalningstid	Totalt	0-1 år	1-2 år	>2 år
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	196 764 742	182 522 112	14 242 630	-
Kortfristiga fordringar	1 104 173	1 104 173	-	-
Likvida medel	165 912	165 912	-	-
Summa	198 034 827	183 792 197	14 242 630	-
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	195 848 763	-	-	195 848 763
Summa	195 848 763	0	-	195 848 763

Odiskonterade kassaflöden 2021

Betalningstid	Totalt	0-1 år	1-2 år	>2 år
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	265 161 039	172 922 641	92 238 398	-
Kortfristiga fordringar	1 367 172	1 367 172	-	-
Likvida medel	38 282 717	38 282 717	-	-
Summa	304 810 928	212 572 530	92 238 398	-
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	283 709 665	-	-	283 709 665
Summa	283 709 665	0	-	283 709 665

Not 6 Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Summa

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31
20 965 483	14 712 548
20 965 483	14 712 548

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Summa

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31
1 198 748	4 489 089
1 198 748	4 489 089

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

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader vinstandelslån

Övriga räntekostnader

Periodiserade finansieringskostnader

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31
-11 085 323	-10 089 071
-1 648	0
-125 136	-125 139
-11 212 107	-10 214 210

Not 9 Administrationskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fast förvaltningsarvode	-3 945 110	-3 022 313
Rörligt förvaltningsarvode	-2 038 051	-2 307 381
Avskrivningar	-85 371	-85 371
Bankkostnader	-1 302 518	-823 935
Revisionsarvode	-262 727	-253 132
Revisionskostnader övriga arvoden	-12 500	-13 391
Övriga kostnader	-2 096 266	-2 480 014
Summa	-9 742 543	-8 985 536

Not 10 Antal anställda och personalkostnader

Fonden har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Ersättningen som har utgått till styrelsen visas nedan.

Styrelsen för Alfakraft Fonder AB, vilket är Fondens utsedda AIF-förvaltare, har antagit en ersättningspolicy som styr beslut om ersättningar till anställda och ledande befattningshavare. Ersättningspolicyn syftar till att främja en sund och effektiv riskhantering genom att motverka ett överdrivet risktagande bland bolagets anställda. Ingen fast eller rörlig ersättning utgår till förvaltarna från fonden. Förvaltarbolaget har under 2022 betalat ut 3.239 kkr (3 026 kkr) i sammanlagd ersättning till sina totalt 5 anställda. Av dessa hänför sig 2 370 kkr (2 650 kkr) till förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligen påverkar riskprofilen för fonden. Ytterligare information om förvaltarbolagets personalkostnaderna visas nedan.

Förvaltarbolagets ersättningspolicy finns på förvaltarbolagets webbplats www.alfkraft.se

Lönekostnader för Fastighetsrätiefonden Tessin AB (publ)

	2022-12-31	2021-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelsen	64 000	40 000
Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter	16 000	8 000
	80 000	48 000

Lönekostnader för Alfarkraft Fonder AB

	2022-12-31	2021-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	495 000	500 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	1 981 960	1 799 890
Personalkostnader för styrelse	0	0
Övriga sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter	731 249	722 626
Övriga personalkostnader	31 323	4 053
	3 239 532	3 026 569

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Direktlån till företag	177 906 552	246 067 645
Upplupna räntor	17 517 378	9 561 147
Redovisat värde vid årets slut	195 423 930	255 628 792

Finansiella anläggningstillgångar

Ingående balans redovisat värde	81 972 385	23 867 313
Nya lån under perioden	14 000 000	80 500 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	-66 920 876	-6 400 000
Återbetalning av lån	-13 579 124	-16 500 000
Upplupen ränta	-1 302 959	530 581
Reserverat för förväntade kreditförluster	73 204	-25 509
Utgående balans redovisat värde	14 242 630	81 972 385

Korta lånefordringar

Ingående balans redovisat värde	163 156 406	75 602 884
Nya lån under perioden	69 500 000	172 600 000
Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar till korta lånefordringar	66 920 876	6 400 000
Återbetalning av lån	-134 371 464	-94 892 048
Upplupen ränta	9 259 190	3 432 108
Reserverat för förväntade kreditförluster	-1 283 709	13 462
Utgående balans redovisat värde	173 181 300	163 156 406

Vid utgången av räkenskapsåret innehöll fondens investeringsportfölj 24 stycken investeringar. Fondens investeringar kommer allt eftersom utökas under de kommande åren i samband med nya vinstandelslån emitteras.

Reserv 31 december 2022	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)	155 363 348	25 359 668	16 041 725	196 764 741
Förlust vid fallisemang (LGD)	8 209 061	0	1 265 269	9 474 330
Sannolikhet för fallisemang (PD)	10,32%	0,30%	0,40%	11,02%
Reserv för kreditförluster	60 078	0	1 280 733	1 340 811
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,04%	0,00%	7,98%	0,68%

Reserv 31 december 2021	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)	239 917 683	5 323 004	0	245 240 687
Förlust vid fallisemang (LGD)	16 948 718	81 002	0	17 029 720
Sannolikhet för fallisemang (PD)	0,89%	0,10%	0	0,99%
Reserv för kreditförluster	130 148	159	0	130 307
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,05%	0	0	0

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

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2022	239 936 095	5 323 004	0	245 259 099
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	-25 162 986	25 162 986	0	0
Från kategori 1 till 3	-9 853 473	0	9 853 473	0
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	-5 323 004	5 323 004	0
Återbetalda lån	-139 950 588	0	0	-139 950 588
Nya lån	83 500 000	0	0	83 500 000
Förändringar i upplupen ränta	6 894 301	196 682	865 248	7 956 231
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 31 december 2022	155 363 349	25 359 668	16 041 725	196 764 742
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-60 078	0	-1 280 733	-1 340 811
Bruttovärde 31 december 2022	155 303 271	25 359 668	14 760 992	195 423 931

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2021	99 588 458	0	0	99 588 458
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	-5 323 004	5 323 004	0	0
Från kategori 1 till 3	0	0	0	0
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Återbetalda lån	-111 392 048	0	0	-111 392 048
Nya lån	253 100 000	0	0	253 100 000
Förändringar i upplupen ränta	3 962 689	0	0	3 962 689
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 31 december 2021	239 936 095	5 323 004	0	245 259 099
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-130 148	-159	0	-130 307
Bruttovärde 31 december 2021	239 805 947	5 322 845	0	245 128 792

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

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Reserveringar 1 januari 2022	-130 148	-159	0	-130 307
Förändringar över resultaträkningen	70 070	159	-1 280 734	-1 210 505
Reserveringar 31 december 2022	-60 078	0	-1 280 734	-1 340 812
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	0	0	-860 945	-860 945
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	159	-159	0
Återbetalda lån	-56 944	0	0	-56 944
Reserveringar på lånen och åtaganden	127 014	0	-419 630	-292 616
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	70 070	159	-1 280 734	-1 210 505

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Reserveringar 1 januari 2021	-118 261	0	0	-118 261
Förändringar över resultaträkningen	-11 887	-159	0	-12 046
Reserveringar 31 december 2021	-130 148	-159	0	-130 307
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	0	0	0	0
Från kategori 2 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Återbetalda lån	44 438	0	0	44 438
Reserveringar på lånen och åtaganden	-56 325	-159	0	-56 484
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	-11 887	-159	0	-12 046

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 0,68% av de totala direktlånen och låneåtaganden till företagen inklusive upplupna räntor.

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden av utveckling av IFRS9 modell

Vid årets början	441 375	441 375
Investeringar under året	0	0
Sålda/utrangerade under året	0	0
Summa	441 375	441 375

Avyttringar, avskrivningar och utrangeringar

Vid årets början	-178 480	-93 109
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-85 371	-85 371
Summa	-263 851	-178 480
Summa planenligt restvärde vid årets slut	177 524	262 895

Not 13 Fordringar på koncernföretag

2022-12-31	2021-12-31
484 463	484 463
484 463	484 463

Fordran på Alfakraft Fonder AB

Not 14 Långfristiga skulder

Vinstandelslån

Vinstandelslånen löper med en ränta som är beroende av fondens resultat. Räntan utgör således inte någon fast ränta utan är beroende av den avkastning som genereras i fonden under den tid en investerare väljer att investera i denna. Vinstandelslånen är noterade på reglerad marknad NGM Main Regulated.

Avkastning vinstandelslån

	2022-12-31	2021-12-31
Nominellt värde	184 993 295	273 975 583
Upplupet anskaffningsvärde	196 078 617	284 064 655
Orealiserat resultat	-1 727 513	-306 989
Realiserat resultat	12 812 835	10 396 060
Totalt resultat vinstandelslån	11 085 322	10 089 071

Vinstandelslånenens resultat på 11 085 322 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	284 064 655	104 029 240
Upptagande av nya lån	53 179 377	189 965 512
Inlösen av lån	-152 250 737	-20 019 169
Upplupen avkastning	11 085 322	10 089 071
Redovisat värde vid årets utgång	196 078 617	284 064 655

Investerarredovisning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	20 965 483	14 712 548
Ränteintäkter och likande resultatposter	896	0
Övriga rörelseintäkter	1 198 748	4 489 089
Administrationskostnader	-9 869 300	-9 100 519
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-1 210 505	-12 046
Resultatandel vinstandelslån	-11 085 322	-10 089 071
Resultat före skatt och koncernbidrag	0	0

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Bankgaranti till Euroclear	50 000	50 000
Summa ställda säkerheter	50 000	50 000

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

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100

Not 17 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång för själva bolaget. Styrelsen konstaterar dock att Rysslands invasion av Ukraina har fortfarande en stor global påverkan. Bolaget har indirekt av kriget blivit påverkat i första hand genom att projekttiderna ofta förlängts samt ett minskat inflöde av andelsköp. Om detta krig fortsätter och/eller utvidgas kan vår verksamhet påverkas i allt högre omfattning. Styrelsen följer därför utvecklingen noggrant och kommer vid behov föreslå åtgärder för att säkerställa att påverkan av verksamheten minimeras.

Not 18 Transaktioner med närstående

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

År 2022	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 31 dec.)	Skuld till närstående (per den 31 dec.)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-5 983 161	484 463	-393 977
Summa	484 463	-5 983 161	484 463	-393 977

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

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	284 064 655
Värde vid årets utgång	196 078 617
Antal andelar vid årets utgång	187 437 724

$$196\,078\,617 / 187\,437\,724 = 104,61 - 100 = 4,61\%$$

Bruttoavkastning

Värde vid årets utgång	196 078 617
Rörelsens kostnader	9 615 733
Reserv för befarade kreditförluster	1 210 505
Bruttovärde vid årets utgång	206 904 855
Antal andelar vid årets slut	187 437 724

UNDERSKRIFTER

INTYGANDE

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

Resultat och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 22 mars 2023 för faställelse.

Stockholm den 22 mars 2023

Ragnar Ottosen
Ordförande

Carina Björkefors Sidiropoulou
Styrelseledamot

Bengt Lindblad
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2023
Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsrättefonden Tessin AB för räkenskapsåret 2022 undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 2.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande Fastighetsrättefonden Tessin AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sida 2. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsrättefonden Tessin AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Kreditreserveringar

Lånefordringar uppgår till 195 424 tkr i bolagets balansräkning per 31 december 2022 efter avdrag för reserverade kreditförluster med 1 341 tkr.

Detaljerade upplysningar och beskrivningar om området framgår i not 1 Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper, not 11 Finansiella anläggningstillgångar/Korta lånefordringar.

Företagets utlåning sker mot säkerhet i fast egendom. Dessa säkerheter är en väsentlig del av beräkningen av förväntade kreditförluster. Då beräkning av kreditreserveringar är ett område som innehåller väsentliga bedömningar och antaganden, bedöms detta därför som ett särskilt betydelsefullt område.

Våra granskningsåtgärder har bland annat innefattat:

- Vi har utvärderat modellen för beräkning av förlustreserv i förhållande till kraven i IFRS 9.
- Vi har utvärderat identifierade nyckelkontroller inom processen för beviljande av krediter.
- Vi granskat och bedömt enskilda krediters värdering avseende kategori 3 utifrån tillgänglig information om det enskilda engagemanget och säkerheter.
- Vi har granskat huruvida upplysningarna i årsredovisningen avseende kreditreserveringar är i enlighet med redovisningsstandarder och regelverk.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsräntefonden Tessin AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är

oberoende i förhållande till Fastighetsräntefonden Tessin AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighetsråntefonden Tessin AB för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsråntefonden Tessin AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en

avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sida 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, Kungsgatan 57, 103 94 Stockholm, utsågs till Fastighetsråntefonden Tessin AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 mars 2022 och har varit bolagets revisor sedan den 21 januari 2019.

Stockholm den 22 mars 2023

Grant Thornton Sweden AB

Nilla Rocknö

Auktoriserad revisor