

Delårsrapport

Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

För perioden

1 januari 2024 - 30 juni 2024

Delårsrapport
Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)
559169-5464
för perioden
1 januari 2024 - 30 juni 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

Org nr 559169-5464

Styrelsen och verkställande direktören i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ), org nr: 559169-5464 med säte i Stockholm avger härmed delårsrapport för första halvåret 2024.

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 Linden Leaf AB, 25% av Investment AB Stentulpanen och 25% av Stenhyacinten Venture AB.

Bolagets verksamhet

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

Bolaget verksamhetsinriktning är att erbjuda kort- till medelfristig direktutlåning till företag och andra associationsformer med säkerhet direkt eller indirekt, helt eller delvis, i fastighet. Bolagets mål är att uppnå en hög riskjusterad avkastning, med en nettoavkastning på ca 7-10 procent per år, samt att den ska leverera avkastning oberoende investeringar på börsen och investeringarna ska göras givet rådande marknadsläge och avkastningskrav på marknaden. Bolaget skiljer sig från de flesta andra röntefonder då den framför allt investerar via direktutlåning av sina medel till juridiska personer mot säkerhet i fastighet.

Resultat och ställning

Verksamheten har i stort under perioden utvecklats positivt och det förvaltade kapitalet har ökat något under perioden. Det har varit fem månadsvisa emissioner under perioden och balans-omslutningen har från periodens början ökat från ca 175 miljoner till 187 miljoner kr vid perioden slut.

Bolaget har under året arbetat med att förutom emissionerna även utökat distributionen och samarbeten för direktlån. Bolaget har vid delårsskiftet 23 antal direktlån mot 19 antal motparter. Den genomsnittliga löptiden för direktlånen var på ca 6 månader.

Vinstandelsröntan uppgick till 3,21% under perioden vilket motsvarar den målsättning bolaget har på nettoavkastningen. Bolagets fasta förvaltningsarvode uppgick till 1 420 491 kr och det rörliga förvaltningsarvodet uppgick till 540 115 kr. Det rörliga och fasta 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 under och efter delårsperioden

Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter räkenskapsperiodens utgång för själva fonden. Styrelsen konstaterar dock att Rysslands invasion av Ukraina har fortfarande en stor global påverkan. Inflationen ökade då kraftigt bl.a. på grund av stigande energipriser och livsmedelspriser runt om i världen. För att motverka den höga inflationen i Sverige har Riksbanken höjt styrröntan i flera omgångar under 2022 och 2023 vilket i sin tur har påverkat börsen negativt. Det har i sin tur påverkat fonden i första hand genom ett minskat inflöde av andelsköp. Riksbanken har dock under innevarande period startat att sänka räntorna, vilket kan i förlängningen påverka fonden positivt.

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.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets mål är att uppnå en hög riskjusterad avkastning, med en nettoavkastning på ca 7-10 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 enligt plan, ser därför bolaget inga hinder att uppnå dessa mål.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i Kkr</i>	
	2024-06-30	2023-06-30
Vinstandelsränta %	3,21	3,16
Balansomslutning	188 388	195 680

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>	<i>2024-01-01</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2023-01-01</i>
		<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2023-12-31</i>
	1,2			
Ränteintäkter enligt effektivvärdeметoden		9 900 724	9 696 616	18 611 736
Ränteintäkter och likande resultatposter		72 256	1	154 562
Övriga rörelseintäkter	6	100 000	516 250	743 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 709 866	-6 041 875	-12 209 616
Reserv för förväntade kreditförluster		-729 256	653 536	1 328 719
Administrationskostnader	7	-3 633 858	-4 824 528	-8 629 151
Rörelseresultat		0	0	0
Resultat före skatt		0	0	0
Skatt på periodens resultat		0	0	0
Periodens resultat		0	0	0
Rapport över totalresultat tillika totalresultatet		0	0	0

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Långfristiga lånefordringar	8	0	13 301 701	6 203 178
		0	13 301 701	6 203 178
Immateriella anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		49 588	135 201	92 153
		49 588	135 201	92 153
Summa anläggningstillgångar		49 588	13 436 902	6 295 331
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar		730 000	0	2 871 644
Fordringar hos koncernföretag		484 463	484 463	484 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		346 319	585 654	201 875
Kortfristiga lånefordringar	8	176 656 472	157 523 800	167 438 215
		178 217 254	158 593 917	170 996 197
Kassa och bank		10 121 463	23 648 891	360 870
Summa omsättningstillgångar		188 338 718	182 242 808	171 357 067
SUMMA TILLGÅNGAR		188 388 306	195 679 710	177 652 398
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget Kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	10	500 000	500 000	500 000
Fond för utvecklingsutgifter		49 588	135 201	92 153
		549 588	635 201	592 153
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-49 588	-135 201	-92 153
Periodens resultat		0	0	0
		-49 588	-135 201	-92 153
Summa eget kapital		500 000	500 000	500 000
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	9	187 254 136	194 055 951	174 509 929
		187 254 136	194 055 951	174 509 929
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		12 500	0	126 875
Övriga skulder		0	0	1 573 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		621 690	1 123 759	941 854
		634 190	1 123 759	2 642 439
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		188 388 326	195 679 710	177 652 368

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Bal. resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 januari 2023	500 000	177 524	-177 524	0	500 000
Totalresultat					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-42 323	42 323	0	0
Utgående balans per 30 juni 2023	500 000	135 201	-135 201	0	500 000
Vid periodens början 1 januari 2024	500 000	92 153	-92 153	0	500 000
Totalresultat					
Periodens totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat				0	0
Balanserade utvecklingsavgifter	0	-42 565	42 565	0	0
Utgående balans per 30 juni 2024	500 000	49 588	-49 588	0	500 000

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Erhållna räntor	1 265 493	13 061 990	14 755 572
Betalda räntekostnader och liknande resultatposter	-62 391	-72 826	-155
Betalda administrationskostnader	-3 860 189	-5 376 536	-8 667 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 657 087	7 612 628	6 088 055
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	0	0	0
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder	320 195	-561 922	419 110
	320 195	-561 922	419 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 336 892	7 050 706	6 507 165
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-29 500 000	-41 500 000
Återbetalningar lämnade lån	5 063 129	53 766 803	67 162 378
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 063 129	24 266 803	25 662 378
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	27 594 412	18 333 238	30 313 252
Inlösen lån	-20 560 070	-26 167 769	-62 287 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 034 342	-7 834 531	-31 974 586
Periodens kassaflöde	9 760 579	23 482 978	194 957
Likvida medel vid periodens början	360 868	360 868	165 911
Likvida medel vid periodens slut	10 121 447	23 843 846	360 868

Som likvida medel klassificeras kassa och bank.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmän information om bolaget

Fastighetsrätnefonden 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 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Allmänna redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS som anges i RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Delårsrapporten har upprättats i överensstämmande med de redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpades i bolagets senaste årsredovisning.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjat tillämpas från 1 januari 2024

Inga nya standarder har påvekat bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas 2024 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 anläggningss- 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.

Not 2 Klassificering av tillgångar och skulder

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2024-06-30

	Totalt	Tillgångar/skulder		
		värderade till verkligt värde via resultat- räkning	Tillgångar redovisade till upplupet anskaff.värde	Skulder redovisade till upplupet anskaff.värde
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	0	-	0	-
Kortfristiga fordringar	178 217 254	-	178 217 254	-
Likvida medel	10 121 463	-	10 121 463	-
Summa	188 338 718	-	188 338 718	-
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	187 296 463	-	-	187 296 463
Periodiserad finansieringskostnad	-42 327	-	-	-42 327
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	621 690	-	-	621 690
Övriga kortfristiga skulder	12 500	-	-	12 500
Summa	187 888 326	-	-	187 888 326

Tabellen visar hur tillgångar och skulder klassificerats per 2023-06-30

	Totalt	Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkning		Tillgångar redovisade till upplupet anskaff.värde	Skulder redovisade till upplupet anskaff.värde
<i>Tillgångar</i>					
Finansiella anläggningstillgångar					
Lånefordringar	13 301 701	-		13 301 701	-
Kortfristiga fordringar	158 593 917	-		158 593 917	-
Likvida medel	23 648 891	-		23 648 891	-
Summa	195 544 509	-		195 544 509	-
<i>Skulder</i>					
Långfristiga skulder					
Vinstandelslån	194 222 705	-		-	194 222 705
Periodiserad finansieringskostnad	-166 754				-166 754
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	1 123 759	-		-	1 123 759
Övriga kortfristiga skulder	0	-		-	0
Summa	195 179 710	-		-	195 179 710

Not 3 Finansiella tillgångar och skulder

Fonden klassifierade inga tillgångar eller skulder per den 30 juni 2024 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 anskaffningsvärde	Verkligt värde via övrigt totalresultat		
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	-	0	-	0
Kortfristiga fordringar	-	178 217 254	-	178 746 382
Likvida medel	-	10 121 463	-	10 121 463
Summa	-	188 338 718	-	188 867 845
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	187 296 463	-	187 296 463
Periodiserad finansieringskostnad		-42 327		-42 327
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	621 690	-	621 690
Övriga kortfristiga skulder		12 500		12 500
Summa	-	187 888 326	-	187 888 326

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 2023-06-30.

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde via övrigt totalresultat		
<i>Tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Lånefordringar	-	13 301 701	-	13 302 575
Kortfristiga fordringar	-	158 593 917	-	155 997 202
Likvida medel	-	23 648 891	-	23 648 891
Summa	-	195 544 509	-	192 948 668
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	-	194 222 705	-	194 222 705
Periodiserad finansieringskostnad		-166 754		-166 754
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	1 123 759	-	1 123 759
Övriga kostfristiga skulder		0		
Summa	-	195 179 710	-	195 179 710

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Fondens viktigaste bedömning vid upprättandet av de finansiella rapporterna är värderingen av låne-fordringarna

Not 5 Risker och riskhantering

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

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

Kreditrisk

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

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

Likviditetsrisk

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

Fondens investeringsstrategi innebär att fonden investerar i tillgångar som kan vara svåra eller omöjliga att avyttra, särskilt med kort varsel. Likviditetsrisken bedöms sammantaget som hög. Envar 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 kassa, 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.

Valutakursrisk

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

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 upprättad informationsbroschyr som finns att laddas ner på fondens webbplats fastighetsrantefonden.se

	2024-01-01	2023-01-01
Not 6 Övriga rörelseintäkter	2024-06-30	2023-06-30
Övriga rörelseintäkter	100 000	516 250
Summa	100 000	516 250

	2024-01-01	2023-01-01
Not 7 Administrationskostnader	2024-06-30	2023-06-30
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	0	-100 000
Fast förvaltningsarvode	-1 420 491	-1 518 973
Rörligt förvaltningsarvode	-540 115	-827 835
Avskrivningar	-42 565	-42 323
Bankkostnader	-446 282	-485 358
Redovisningskostnader	0	-717 221
Övriga kostnader	-1 184 405	-1 132 818
Summa	-3 633 858	-4 824 528

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar	2024-06-30	2023-06-30
Direktlån till företag	148 650 507	154 293 284
Upplupna räntor	28 005 986	16 532 216
Redovisat värde vid periodens slut	176 656 493	170 825 500

Finansiella anläggningstillgångar / Korta lånefordringar		
Ingående balans redovisat värde	154 454 987	179 247 365
Nya lån under perioden	0	29 500 000
Återbetalning av lån	5 063 131	-53 766 804
Upplupen ränta	28 005 986	16 532 216
Reserverat för förväntade kreditförluster enl IFRS 9	-741 349	-687 276
Utgående balans redovisat värde	186 782 755	170 825 501

Vid utgången av perioden innehöll fondens investeringsportfölj 23 stycken investeringar. Fondens investeringar kommer allt eftersom utökas under de kommande åren i samband med nya vinstandelslån emitteras.

Reserv 30 juni 2024	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)*	41 693 434	17 115 673	118 588 735	177 397 842
Förlust vid fallisemang (LGD)	1 230 532	1 596 408	11 050 050	13 876 990
Sannolikhet för fallisemang (PD)	0,49%	0,22%	100,00%	5,34%
Reserv för kreditförluster	6 016	3 559	731 774	741 349
Föväntade kreditförluster i % (ECL)	0,01%	0,02%	0,62%	0,42%

Reserv 30 juni 2023	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Exponering av fallisemang (EAD)*	66 622 635	32 853 480	72 036 662	171 512 776
Förlust vid fallisemang (LGD)	1 794 634	0	5 190 235	6 984 869
Sannolikhet för fallisemang (PD)	0,56%	0	100,00%	9,84%
Reserv för kreditförluster	-10 009	0	-677 268	-687 276
Föväntade kreditförluster i % (ECL)	-0,02%	0,00%	-0,94%	-0,40%

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 2024	84 908 142	6 626 518	82 118 826	173 653 486
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	-15 000 000	15 000 000	0	0
Från kategori 1 till 3	-24 082 333	0	24 082 333	0
Från kategori 2 till 3	0	-5 316 693	5 316 693	0
Återbetalda lån	-1 411 968	-1 212 016	-2 439 146	-5 063 130
Nya lån	0	0	0	0
Förändringar i upplupen ränta	-2 720 406	2 017 864	9 510 029	8 807 487
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 30 juni 2024	41 693 435	17 115 673	118 588 735	177 397 843
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-6 016	-3 559	-731 774	-741 349
Bokfört värde 30 juni 2024	41 687 419	17 112 114	117 856 961	176 656 494

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
Direktlån	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	Totalt
Bruttovärde 1 januari 2023	155 363 349	25 359 668	16 041 725	196 764 742
Klassifieringsförändringar				
Från kategori 1 till 2	-32 853 480	32 853 480	0	0
Från kategori 1 till 3	-53 921 505	0	53 921 505	0
Från kategori 3 till 1	3 577 670	0	-3 577 670	0
Återbetalda lån	-30 853 267	-22 600 000	-313 537	-53 766 804
Nya lån	29 500 000	0	0	29 500 000
Förändringar i upplupen ränta	4 279 348	-2 759 668	-2 504 841	-985 161
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Bruttovärde 30 juni 2023	75 092 114	32 853 480	63 567 183	171 512 777
Reservering av kreditförlust enl. IFRS 9	-10 009	0	-677 268	-687 276
Bokfört värde 30 juni 2023	75 082 105	32 853 480	62 889 915	170 825 500

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	Totalt
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	
Reserveringar 1 januari 2024	78 704 964	0	0	78 704 964
Förändringar över resultaträkningen	-36 136	-40 372	-652 749	-729 256
Reserveringar 30 juni 2024	78 668 828	-40 372	-652 749	77 975 707
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	0	0	-115 191	-115 191
Från kategori 1 till 2	0	-40 372	0	-40 372
Från kategori 3 till 1	0	0	0	0
Från kategori 2 till 3	0	0	-55 802	-55 802
Återbetalda lån	0	0	0	0
Reserveringar på lånen och åtaganden	-36 136	0	-481 756	-517 892
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	-36 136	-40 372	-652 749	-729 256

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Reserverade kreditförluster enl. IFRS 9	12 månader	Återst. Löptid	Återst. Löptid	
Reserveringar 1 januari 2023	-60 078	0	-1 280 734	-1 340 812
Förändringar över resultaträkningen	-284 014	0	937 550	653 536
Reserveringar 30 juni 2023	-344 092	0	-343 184	-687 276
Förändringar över resultaträkningen				
Från kategori 1 till 3	3 301	0	0	3 301
Från kategori 3 till 1	-7 081	0	937 550	930 469
Från kategori 2 till 3	0	0	0	0
Återbetalda lån	11 181	0	0	11 181
Reserveringar på lånen och åtaganden	-291 416	0	0	-291 416
Övriga förändringar	0	0	0	0
Konstaterad kreditförlust	0	0	0	0
Förändring över resultaträkningen	-284 014	0	937 550	653 536

De totala reserverade kreditförlusterna enligt IFRS 9 motsvarar 0,40% av de totala direktlånen och låneåtaganden till företagen inklusive upplupna räntor.

Not 9 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.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30
Redovisat värde vid årets ingång	174 614 646	196 078 618
Upptagande av nya lån	27 594 412	18 333 238
Inlösen av lån	-20 560 070	-26 167 769
Upplupen avkastning	0	0
Redovisat värde vid periodens utgång	181 648 988	188 244 087
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30
Investerarredovisning		
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	9 900 724	9 696 616
Övriga rörelseintäkter	172 256	516 251
Administrationskostnader	-5 709 866	-6 041 875
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-729 256	653 536
Resultatandel vinstandelslån	-3 633 858	-4 824 528
Resultat före skatt och koncernbidrag	0	0

Not 10 Antal aktier och kvotvärde	2024-06-30	2023-06-30
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde	100	100
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-06-30	2023-06-30
Bankgaranti till Euroclear	50 000	50 000
Summa ställda säkerheter	50 000	50 000

Not 12 Transaktioner med närstående

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

Delårsperioden 2024	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 30 juni)	Skuld till närstående (per den 30 juni)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-1 960 606	484 463	-405 879
Summa	484 463	-1 960 606	484 463	-405 879
Delårsperioden 2023	Företagslån	Förvaltningsarvode	Fordran på närstående (per den 30 juni)	Skuld till närstående (per den 30 juni)
Alfakraft Fonder AB	484 463	-2 346 808	484 463	-526 949
Summa	484 463	-2 346 808	484 463	-526 949

Not 13 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 periodens ingång	174 614 646
Värde vid periodens utgång	187 296 463
Antal andelar vid periodens utgång	181 468 604

$$187\,296\,463 / 181\,468\,604 = 103,21 - 100 = 3,21\%$$

Bruttoavkastning

Värde vid periodens utgång	187 296 463
Rörelsens kostnader	3 571 467
Reserv för befarade kreditförluster	729 256
Bruttovärde vid periodens utgång	191 597 187
Antal andelar vid periodens slut	181 468 604

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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.

Stockholm den 29 augusti 2024

Ragnar Ottosen
Ordförande

Carina Björkefors Sidiropoulou
Styrelseledamot

Bengt Lindblad
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.