

Årsredovisning för

## **SBP Kredit AB (publ)**

559242-5945

För perioden

**2020-02-14 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBP Kredit AB (publ) 559242-5945, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 14 februari 2020 - 31 december 2020.

Bolaget bildades den 5 februari 2020 och registrerades den 14 februari 2020. Bolaget ägs till 60 procent av Svensk Bostadspartner AB (publ), med säte i Stockholm, och 40 procent av SBP Vägörensstiftelse.

### Allänt om verksamheten

Bolaget är en alternativ investeringsfond i enlighet med lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder och förvaltas av AIFM Capital AB som är ett svenskt fondbolag som står under Finansinspektionen tillsyn.

Bolaget bedriver kreditgivning till fastighetsprojekt i Sverige. Projekten kommer i huvudsak avse nybyggnation av fastigheter, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt. Kredittiden är anpassad till de relevanta projektets förväntade längd, vilket i normalfallet bedöms vara tolv till 24 månader. Verksamheten med kreditgivning startade 2016 hos moderbolaget och har sedan dess, inom koncernen, genomfört kreditgivning på 78 projekt med en total volym på 1 102 mkr. Under 2020 omstrukturerades verksamheten och SBP Kredit bildades där numera kreditgivningen hanteras.

Med en enkel och tydlig process, gedigen analys av projekten och nära dialog med projektägare säkerställer bolaget en god avkastning med begränsad risk.

Verksamheten finansieras genom kapital från ägarna samt genom upptagande av vinstandelslån från privatpersoner, företag och institutionella investerare. Vinstdelning till förmån för innehavare av vinstandelslån i bolaget sker i svenska kronor.

### Resultat och Ställning

Bolaget bildades 5 februari 2020 och hade begränsad verksamhet fram till 7 december då bolaget emitterade ett vinstandelslån med ett sammanlagt belopp om 412,2 miljoner kr som är upptagen till handel på NGM:s lista Miscellaneous Nordic AIF. I samband med detta förvärvade bolaget koncerninternt en initial kreditportfölj till bokfört värde med aktuellt kreditbelopp om 368,9 mkr inom en beviljad kredit på 607,2 mkr.

Under december månad tecknades ytterligare kreditavtal om 133,5 mkr, utav dessa betalades 88,3 mkr ut under året. Vid årsskiftet fanns beviljade kreditavtal om 857,3 mkr varav 464,7 mkr var utbetalt. Kreditportföljen består vid årsskiftet av 38 krediter där den enskilt minsta krediten uppgår till 1 mkr och den största uppgår till 75 mkr.

Bolagets resultat för 2020 uppgår till 0 tkr. Resultatet innehåller en nedskrivning av vinstandelslånet med 2 029 tkr. Vinstandelsräntan för perioden har uppgått till -0,5% efter kostnader och reservering för kreditförluster. Den negativa avkastningen orsakas främst av att bolaget genomfört en noteringsprocess för teckning av låneandelsbevis där kostnaden hänförlig till detta tas direkt samt att utlåningsverksamheten endast varit i gång i slutet av året. Det fasta förvaltningsarvodet uppgick till 420 tkr. Inget rörligt förvaltningsarvode har utgått.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Helåret 2020 dominerades av coronapandemin och dess påverkan på företag och hushåll. Bostadsmarknaden var något avvaktande under våren vilket även visade sig i efterfrågan på bostadsfinansiering men sedan sommaren har marknaden återhämtat sig. Bolagets verksamhet började i slutet av året vilket gör att effekten av Coronapandemin är begränsad. Väsentlig händelse under året är noteringen av vinstandelslån om 412,2 mkr i december samtidigt som bolaget förvärvade en kreditportfölj.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets mål är att bli en ledande aktör inom projektfinansiering av fastigheter i Sverige samt att åstadkomma en genomsnittlig årlig avkastning på ca 6-8 procent per år till en balanserad risk till innehavarna av vinstandelslånen. Affärsläget är för närvarande bra och det finns inget i nuläget som tyder på att bolaget inte kommer att kunna leverera en avkastning till investerarna i linje med förväntningarna.

### Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31
Vinstandelsränta, %	-0,5%
Balansomslutning, tkr	802 464

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	0

Resultatet av verksamheten under räkenskapsåret och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

**Hållbarhetsrapport**

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

**Bolagsstyrningsrapport**

Bolaget har enligt årsredovisningslagens krav 6:e kapitlets 8§ upprättat bolagsstyrningsrapport. Rapporten finns tillgänglig hos bolaget och distribueras vid förfrågan.



## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<b>Not</b>	<b>2020-02-14</b> <b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	3	4 348
Ränteintäkter och liknande resultatposter		440
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-117
Reserv för befarade kreditförluster	1	-371
Administrationskostnader	5	<u>-4 301</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>
Skatt	8	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>0</u></b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat	0
Övrigt totalresultat	<u>0</u>
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b><u>0</u></b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Finansiella anläggningstillgångar	9	463 828
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>463 828</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar		0
Fordran koncernbolag	10	333 244
Övriga kostfristiga fordringar		2 143
		<b>335 387</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 249</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>338 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>802 464</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (10 000 aktier med kvotvärde 100)		1 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		0
Årets resultat		0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	11	410 171
Skulder till kreditinstitut		35 259
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>445 430</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		0
Skulder till koncernföretag	10	351 891
Skatteskulder		0
Övriga skulder		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>356 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>802 464</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Övrigt till- skjutet kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 14 februari 2020</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets totalresultat	0	0	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>

## Kassaflödesanalys

	2020-02-14
<i>Belopp i tkr</i>	2020-12-31
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	
Rörelseresultat	0
Betald skatt	0
Justering nedskrivning vinstandelslån	-2 029
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 029</b>
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-2 143
Ökning/minskning av fordringar koncernföretag	-333 244
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	4 144
Ökning/minskning av skulder till koncernföretag	351 891
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 619</b>
Förvärv/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-463 828
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-463 828</b>
Bolagsbildning	1 000
Erhållna akieägartillskott	0
Upptagna lån	35 259
Upptagna vinstandelslån	412 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>448 459</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 249</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 249</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering, rekommendation 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.

Rekommendationern anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållandet till IFRS. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr).

#### Nya och ändrade IFRS standarder som börjat tillämpas från 1 januari 2020

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

#### Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas senare än 1 januari 2020

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

#### Klassificering av anläggning- och omsättningstillgångar i balansräkningen

Till anläggningstillgångar hör lånefordringar för vilka det finns en avsikt att hålla dem till förfall. Till omsättningstillgångar hör kortfristiga placeringar samt bankkonton.

#### Finansiella instrument

Lånefordringar är finansiella tillgångar som har fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i anläggningstillgångar då syftet är att behålla dem till förfall.

Vinst- och kapitalandelslån redovisas till upplupet anskaffningsvärde som är beroende på underliggande avkastningen på bolagets tillgångar. Positiv avkastning på vinst- och kapitalandelslånen redovisas som räntekostnader för bolaget och ingår i marknadsvärdet. Negativ avkastning på vinst- och kapitalandelslånen redovisas som ränteintäkt enligt effektivräntemetoden för bolaget och ingår i marknadsvärdet.

#### Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Bolagets viktigaste bedömning vid upprättandet av de finansiella rapporterna är värderingen av lånefordringar .

#### Finansiella risker

Bolagets verksamhet består i att lämna krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige. Låntagarnas lönsamhet och återbetalningsförmöga är i sin tur beroende av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget är utsatt för ränterisk, kreditrisk, valutarisk och likviditetsrisk. Långivarna har samma risk som aktieägarna i bolaget och avkastningen är beroende av utfallet i förvaltningen. Lånen har ingen garanterad avkastning eller någon garanterad rätt till återbetalning. Avkastningen är villkorad av realiserade resultat och regleras årssvis om förutsättningar för utbetalning är uppfyllda enligt lånevillkoren. Bolaget har inga anställda utan det är AIF förvaltaren som bl.a. ansvarar för riskhantering, förvaltning och administration. För att begränsa och kontrollera risktagande i verksamheten har fondbolagets styrelse, fastställt policies och instruktioner för riskhantering vilka uppdateras årligen. Fondens riskhantering syftar till att identifiera och analysera de risker som fonden har i sin verksamhet och att för dessa sätta upp lämpliga begränsningar och försäkra att det finns kontroll på plats.

Då bolaget enbart finansierar i svenska kronor på den svenska marknaden så har bolaget ingen valutarisk.

#### Kreditrisk

Bolagets investeringsstrategi innebär en kreditrisk då det alltid finns risk att det utlånade kapitalet inte kan återbetalas vid utgången av lånets löptid. För att begränsa kreditrisken har bolaget en omfattande kreditprocess som är navet kring vilket all bolagets verksamhet kretsar. Kreditprocessen genomförs med fokus på att säkerställa underliggande pantvärde i fastighet eller bolag som långgivaren ställer som säkerhet för den enskilda krediten. Likaså analyseras låntagarens finansiella styrka och ledningen erfarenhet att driva verksamheten.

#### Ränterisk

Merparten av bolagets tillgångar är lånefordringar som innehas med avsikt att hålla till förfall. Detta innebär en ränterisk beroende på marknadsförändringar kring räntenivåer. Samtidigt är lånen relativt korta med en normal löptid på 1-3 år vilket minskar ränterisken. Räntan på de lämnade lånen löper normalt med en fast ränta. Vinstandelslånen värde påverkas av det allmänna ränteläget vilket investerare behöver vara medveten om.

#### Macroekonomisk risk

Faktorer såsom svagare ekonomiskt klimat, ökade räntenivåer, höjda skatter och/eller avgifter på företagsvinster, förändringar på bostadsmarknaden påverkar bolagets investeringar samt avkastningen på dessa. Detta påverkar även finansieringsefterfrågan vilket påverkar efterfrågan och prissättningen på bolagets krediter. Detta påverkar även värdet och efterfrågan på vinstandelsbevis.



#### Likviditetsrisk

Bolagets likviditetsrisk uppstår dels om bolagets tillgångar blir svåra att avyttra vid en viss tidpunkt men även av återbetalningsförmågan för inlånade medel. Bolagets investeringsstrategi består i att ingen enskild kredit ska motsvara mer än 20% av utestående portföljvolymen vilket minskar den enskilda risken och krediterna följs upp löpande för att minimera riskerna.

#### Upplupet anskaffningsvärde och effektivränta

Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket den finansiella tillgången eller den finansiella skulden värderas vid första redovisningstillfället minus återbetalningar, plus eller minus ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen och, för finansiella tillgångar justerat med hänsyn tagen till en eventuell förlustreserv.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för den finansiella tillgången eller finansiella skulden, till redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång (dvs dess upplupna anskaffningsvärde före eventuell förlustreserv). Förväntade kreditförluster beaktas inte i beräkningen av effektivräntan.

#### Förlust och nedkrivning av finansiella instrument

International Accounting Standards Board antog hösten 2016 standarden IFRS 9 Finansiella instrument vilken började tillämpas 1 januari 2018. Standarden innebär att redovisningen av schablonmässig avsättning för kreditförluster sker utifrån förväntade förlusthändelser och inte inträffade förlusthändelser. Majoriteten av bolagets finansiella tillgångar avser lånefordringar som för närvarande tillgångar att hållas till förfall och värderas till upplupet anskaffningsvärde vilka uppfyller villkoren för värdering till upplupet klassifieras som anskaffningsvärde enligt IFRS 9.

Bolaget använder sig av en beräkningsmodell som är framåtblickande för att beräkna den förväntade kreditförlusten. Förväntade kreditförlusten värderas vid varje bokslutstillfälle utifrån bedömd risk som är beroende av omväldsfaktorer samt värdet av säkerheterna. Den föreslagna modellen, som omfattar samtliga finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, bygger på en indelning av tillgångarna i tre kategorier:

#### Kategori 1

Varje finansiell tillgång hänförs till Kategori 1 då den redovisas första gången. För dessa tillgångar redovisas reserveringar för kreditförluster beräknade som tolv månaders förväntad förlust, vilket baseras på sannolikheten för att motparten fallerar inom tolv månader från balansdagen. Ränteintäkten beräknas utifrån effektivräntan på bokfört värde, utan hänsyn tagen till någon reservering för kreditförlust.

#### Kategori 2

För dessa tillgångar redovisas reserveringar för kreditförluster beräknade som kreditens förväntade förlust över hela löptiden, vilket baseras på sannolikheten för att motparten fallerar någon gång under tillgångens hela löptid. Ränteintäkten beräknas utifrån effektivräntan på bokfört värde, utan hänsyn tagen till någon reservering för kreditförlust.

#### Kategori 3

Denna kategori innefattar tillgångar för vilka det finns objektiva belägg för att de har en försämrad kreditvärdighet. Den primära indikatorn för detta är försenade betalningar med mer än 90 dagar. För dessa tillgångar redovisas reserveringar för kreditförluster beräknade som förväntad förlust vid rapporteringstillfället. Ränteintäkten beräknas utifrån effektivräntan på upplupet anskaffningsvärde (netto), det vill säga efter avdrag för reservering för kreditförlust.

En finansiell tillgång flyttas från Kategori 1 till Kategori 2 då tillgångens kreditrisk har ökat väsentligt sedan den redovisades första gången. En tillgång flyttas till kategori 3 vid den tidpunkt då det finns objektiva belägg för att kreditvärdigheten är försämrad.

Reserveringen för de förväntade kreditförlusten beräknas utifrån exponeringen mot fallissemang i förhållandet till det justerade värdet av säkerheter som finns pantsatta vilket ger den förväntade förlusten vid fallissemang. Detta värde multipliceras med en bedömd sannolikhet för fallissemang för att få den förväntade kreditförlusten.

#### Sammanställning av beräkningsmodell för beräkning av förväntad kreditförlust

##### Förväntad kreditförlust 2020-12-31

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)	464 199			464 199
Förlust vid fallissemang (LGD)	57 149			57 149
Sannolikhet för fallissemang (PD)	0,80%			0,80%
Diskonteringsfaktor	0,97			0,97
<b>Förväntad kreditförlust</b>	<b>371</b>			<b>371</b>
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,08%			0,08%

Nedan tabell visar förändringen av lånefordringarnas klassificeringar utifrån IFRS9.

2020

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Lånefordringar 2020-01-01	0			0
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 2 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar				
Utbetalda lånefordringar	458 612			458 612
Förändring upplupen ränta	5 587			5 587
Nedskrivningar				
Övrig justering				
Lånefordringar 2020-12-31	464 199			464 199

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Reservering 2020-01-01	0			0
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 2 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar				
Utbetalda lånefordringar	-371			-371
Förändringar angående "PDs/LGDs/EAD"				
Förändringar i modelantaganden				
Övrig justering				
Reservering 2020-12-31	-371			-371

Not 2 Klassificering av tillgångar och skulder

2020

	Tillgång/Skuld värderade till verkligt värde enligt rr	Tillgång redovisade till upplupet ansk.värde	Skulder redovisade till upplupet ansk.värde	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Lånefordringar		463 828		463 828
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Fodran till koncernbolag		333 244		
Kortfristiga fordringar		2 143		2 143
Likvida medel		3 249		3 249
<b>Summa</b>		<b>802 464</b>		<b>802 464</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut			35 259	35 259
Vinstandelslån			410 171	410 171
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder			0	0
Skulder till koncernföretag			351 891	351 891
Övriga kortfristiga skulder			4 144	4 144
<b>Summa</b>			<b>801 464</b>	<b>801 464</b>

### Odiskonterade kassaflöden 2020

Tabellen nedan framgår den avtalade betalningstiden som återstår från balansdagen för bolagets finansiella tillgångar och skulder och det kassaflöde som förväntas uppkomma baserat på respektive tillgångs underliggande villkor. Återbetalning av lån medför ingen skyldighet för bolaget att återbetala vinstandelslånen varför återbetalning av dessa i tabellen redovisats som överstigande 2 år.

Batalningstid	0-1 år	1-2 år	> 2 år	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
Lånefordringar	307 885	182 520	15 334	505 739
Fodran till koncernbolag	333 244			333 244
Kortfristiga fordringar	2 143			2 143
Likvida medel	3 249			3 249
<b>Summa</b>	<b>646 521</b>	<b>182 520</b>	<b>15 334</b>	<b>844 375</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	1 403	1 403	35 497	38 303
Vinstandelslån			410 171	410 171
Leverantörsskulder				0
Skulder till koncernföretag	351 891			351 891
Övriga kortfristiga skulder	4 144			4 144
<b>Summa</b>	<b>357 438</b>	<b>1 403</b>	<b>445 668</b>	<b>804 509</b>

### Not 3 Ränteintäkter

	2020-02-14	2020-12-31
Ränteintäkter lånefordringar		2 320
Ränteintäkter vinstandelslån(årets förlust)		2 029
<b>Summa</b>		<b>4 348</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-02-14	2020-12-31
Räntekostnader vinstandelslån		0
Övriga räntekostnader		-117
<b>Summa</b>		<b>-117</b>

### Not 5 Administrationskostnader

	2020-02-14	2020-12-31
Förvaltningsarvode		-420
Bankkostnader		-261
Revisionsarvode		-75
Noteringskostnader		-3 427
Övriga kostnader		-118
<b>Summa</b>		<b>-4 301</b>

### Not 6 Revisionsuppdrag

	2020-02-14	2020-12-31
Revisionsuppdrag (Öhrings PricewaterhouseCoopers AB)		-75
Övriga lagstadgade uppdrag		0
Skatterådgivning		0
Värderingstjänster		0
Övriga tjänster		0
<b>Summa</b>		<b>-75</b>

**Not 7 Antal anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inget arvode har utgått till styrelsen. Bolagets fondbolag är AIFM Capital AB. Företaget bedriver, förutom fondverksamhet, även annan närliggande verksamhet så som riskhanteringstjänster. Följande information avser samtliga anställda i AIFM Capital. Total fast ersättning som betalats ut till anställda uppgår till 1 988 tkr fördelat på 10 anställda. Ingen rörlig ersättning har utgått. För verkställande ledning och särskilt reglerad personal uppgår den fasta ersättningen till 1 436 tkr fördelat på 8 anställda. Ingen rörlig ersättning har utgått. Beräkningarna utgår från utbetalda löner under året. Företaget har inte betalat ut några rörliga ersättningar.

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2020-02-14
	2020-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>0</b>
<b>Total redovisad skatt</b>	<b>0</b>
Redovisat resultat före skatt	0
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	0
<b>Aktuell skatt i resultaträkningen</b>	<b>0</b>

**Not 9 finansiella anläggningstillgångar**

	2020-02-14
	2020-12-31
Direktlån till företag	458 241
Upplupna räntor	5 587
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>463 828</b>
<b>Redovisat värde vid bolagets bildande</b>	<b>0</b>
Anskaffning av nya lån under perioden	458 612
Återbetalning av lån	0
Upplupen ränta	5 587
Schablonmässig avsättning för kreditförluster enligt IFRS 9	-371
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>463 828</b>

Vid utgången av året innehöll fonden investeringsportfölj 34 investeringar samt 4 investeringsbeslut där första utbetalning ej skett. Fondens investeringar kommer att utökas med flera lån under de kommande åren varefter nya vinstandelsbevis emitteras.

**Not 10 Skulder och fordringar på koncernföretag**

	2020-02-14
	2020-12-31
Skuld till Svensk Fastighetskredit AB (559213-0958)	351 891
Fodran på Svensk Bostadspartner AB (559067-4825)	-333 244
<b>Summa nettoskuld koncernföretag</b>	<b>18 646</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

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 NGM:s lista Miscellaneous Nordic AIF.

	2020-12-31
Avkastning vinstandelslån	412 200
Nominellt värde	410 171
<b>Upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>410 171</b>
Orealiserat resultat	-2 029
Realiserat resultat	0
<b>Totalt resultat vinstandelslån</b>	<b>-2 029</b>
<b>Redovisat värde vid årets ingång</b>	<b>0</b>
Upptagande av nya lån	412 200
Inlösen av lån	0
Upplupen avkastning	-2 029
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>410 171</b>

<b>Investerarredovisning</b>	<b>2020-02-14</b>
	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter	2 760
Räntekostnader	-117
Administrationskostnader	-4 301
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-371
Resultatandel vinstandelslån	2 029
<b>Resultat före skatt och koncernbidrag</b>	<b>0</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>
Revisionsarvode	75
Upplupet förvaltningsarvode	1 633
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174
Periodisering kreditavgifter	2 262
<b>Summa</b>	<b>4 144</b>

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2020-12-31</b>
Bankgaranti till Euroclear	50
<b>Summa</b>	<b>50</b>

**Not 14 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

**Not 15 Transaktioner med närstående**

Företaget är ett delägt bolag till Svensk Bostadspartner AB (publ) i koncernen ingår även SBP Fastighetskredit AB (publ).

I administrationskostnader ingår förvaltningsarvode fakturerat från moderbolaget Svensk Bostadspartner AB (publ) med 2 563 tkr varav 420 tkr belastat resultatet och 2 142 tkr periodiserats. Under året har bolaget förvärvat den initiala kreditportföljen från SBP Fastighetskredit AB (publ) till ett belopp om 388 989 tkr. Det finns även en fordran på Svensk Bostadspartner AB (publ) på 333 244 tkr kopplad till förvärvet av initiala kreditportföljen och emissionen av vinstandelslån.

**Not 16 Alternativa nyckeltal**

Bolagets redovisning upprättas enligt RFR2 som har sin grund i International Financial Reporting Standards (IFRS) antagna av EU. IFRS definierar ett fåtal nyckeltal. Bolaget tillämpar även Europeiska Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal, dessa nyckeltal utgör ett komplement till information som tas fram enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är alternativa nyckeltal som är medtagna för att stödja investerarnas analys av bolaget.

*Nyckeltalsdefinitioner:*

Vinstandelsränta: Fondens värdeförändring under året dividerat med antal utgivna vinstandelar vid årets slut

Balansomslutning: Totala tillgångar

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Johan Björklund  
Styrelseordförande

Matts Kastengren  
VD/Styrelseledamot

Christian Dahlberg  
Styrelseledamot

Håkan Dorm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557444398493

## Dokument

### ÅR SBP Kredit 2020

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2021-03-29 07:39:39 CEST (+0200) av Emelie

Skott Gudmundsson (ESG)

Färdigställt 2021-03-29 14:15:53 CEST (+0200)

## Initierare

### Emelie Skott Gudmundsson (ESG)

Svensk Bostadspartner AB

Org. nr 5590674825

info@svenskbostadspartner.se

+724516140

## Signerande parter

### Johan Björklund (JB)

Personnummer 5809230054

johan.bjorklund@sannmatt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Johan Björklund"

Signerade 2021-03-29 11:41:28 CEST (+0200)

### Matts Kastengren (MK)

Personnummer 7606020233

matts@gillesvik.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Matts Gustaf Herbert Kastengren"

Signerade 2021-03-29 07:49:46 CEST (+0200)

### Christian Dahlberg (CD)

Personnummer 6305180116

CD@schuykill.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Ove Christian Dahlberg"

Signerade 2021-03-29 13:49:22 CEST (+0200)

### Håkan Dorm (HD)

Personnummer 6002257159

hakan@dormadvisory.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN DORM"

Signerade 2021-03-29 08:01:22 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557444398493

Daniel Algotsson (DA)

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Personnummer 198204075959

daniel.algotsson@pwc.com

+46 (0)709 293754



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Daniel Kenny Martin Algotsson"*

*Signerade 2021-03-29 14:15:53 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

