

2021

# Årsredovisning

SBP Kredit AB (publ)

559242-5945

För perioden:

2021-01-01 - 2021-12-31

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	22

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBP Kredit AB (publ) 559242-5945, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021.

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 Vägörenhetsstiftelse.

### Allmänt 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 fastigheter och fastighetsprojekt i Sverige. Projekten avser i huvudsak nybyggnation av bostadshus, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt. Kredittiden är anpassad till de relevanta projektets förväntade längd, vilket i normalfallet bedöms vara 12 till 24 månader. Verksamheten med kreditgivning startade 2016 hos moderbolaget och har sedan dess, inom koncernen, genomfört kreditgivning till mer än 130 projekt med en total volym på 3,2 miljarder kronor. Under 2020 överfördes verksamheten från ett systerbolag 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, lån från finansiella institutioner samt genom upptagande av vinstandelslån från privatpersoner, företag och institutionella investerare. Vinstdelning till förmån för innehavare av vinstandelslån i bolaget sker i svenska kronor.

Bolaget har ingen anställd personal utan personalen är anställd i moderbolaget. Kostnader för detta tillsammans med lokalkostnader mm ingår i fakturerat kredithanteringsarvode som är helt beroende på beviljad och utestående kreditvolym. Härigenom har bolaget endast mycket begränsade fasta kostnader

### Resultat och Ställning

Bolagets verksamhet startade i december 2020 vilket gör att jämförelsen mot föregående år inte är rättvisande. Bolaget hade vid ingången av året 465 mkr i utbetalade krediter vilket under året ökat med nästan 150 procent och uppgår vid årets slut till 1 142 mkr. Vid årsskiftet fanns beviljade kreditavtal om 2 040 mkr varav 1 142 mkr var utbetalt. Kreditportföljen består vid årsskiftet av 55 krediter där den enskilt minsta krediten uppgår till 2 mkr och den största uppgår till 114 mkr. Genomsnittlig kreditvolym är 37 mkr varav 23 mkr är utbetalt.

Bolagets omsättning 2021 var 90,5 mkr och resultatet efter skatt uppgår till 5 341 tkr. Resultatet innehåller ränta på vinstandelslånet som uppgår till 34,9 mkr vilket motsvarar 7,1% avkastning under året. För perioden 7 december 2020 – 31 december 2021 ger det en avkastning på 6,7%, då uppstartskostnader belastade resultatet 2020. Vinstandelsrönten för perioden betalas ut den 31 mars 2022 till innehavare av vinstandelslånet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2021 var bolagets första hela verksamhetsår, efterfrågan på byggnadskreditiv och fastighetslån har varit hög. Bolaget har under året haft en konstant tillväxt men där det fjärde kvartalet utmärker sig där utestående kreditvolym ökat från 804 mkr till 1 142 mkr. En milstolpe var även att bolaget under december nådde en miljard i utestående kreditportfölj. Under december gjordes även en utökning av vinstandelslån om 80 mkr.

Vid årsskiftet bestod kreditportföljen av 55 krediter. All kreditgivning sker mot säkerhet där 86% av utestående kreditvolym är säkerställda krediter med förstahandspant i fastighet. Övriga krediter är säkerställda med andrahandspant, aktier, statliga bidrag eller annan likvärdig säkerhet. 60 procent av krediterna avser fastigheter som ligger i Stockholmsregionen. Byggnadskreditiv för bostadsrätts- och hyresrättsprojekt står för 76% av kreditvolymen. Resterande avser främst finansiering av förvaltningsfastigheter.

All kreditgivning beslutas av styrelsens kreditutskott. Såväl kreditanalys, kreditbeslut, genomförande och uppföljning följer en väl genomarbetad modell som löpande utvecklas och förfinas. Verksamheten har sedan starten 2016 ej drabbats av några kreditförluster.

Som en del i bolagets hållbarhetsarbete upprättade bolaget i november ett grönt finansiellt ramverk. Ramverket beskriver vilka finansieringar som bolaget betraktar som hållbara genom att de uppfyller vissa miljökrav. Ramverket gör det möjligt för bolaget att på ett tydligare sätt beskriva hållbarhetseffekten på bolagets verksamhet samt att det ger bolaget möjligheter att i sin tur finansiera sig hållbart. Cicero har gjort en second opinion på ramverket.

I november genomförde Scope en extern rating av den underliggande finansieringen i bolaget. Bolaget erhöll en preliminär investment grade-rating med betyget BBB-. Ratingen tydliggör hur bolagets strukturerade kredit- och riskhanteringsprocess skapar en väl fungerande utlåningsverksamhet.

Även detta år har i viss utsträckning påverkats av Coronapandemin. Främst har pandemin inneburit en stark efterfrågan på bostadsmarknaden där många valt att prioritera sitt permanenta boende samt fritidsboende framför till exempel resor.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 14 mars utsåg styrelsen i SBP Kredit David Haak till ny VD. David tillträder sin befattning den 19 april 2022.

Kriget i Ukraina som utbröt i slutet av februari innebär risker för påverkan på den globala ekonomin, prisökningar på insatsvaror hos låntagare samt störningar i leveranskedjor. SBP Kredit har inte sett någon effekt på verksamheten hittills och bolaget följer effekten av kriget löpande.

## 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	2021-12-31
Vinstandelsränta, %	-0,5%	7,1%
Balansomslutning, tkr	800 203	1 173 295

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande:

### Belopp i kr

Balanserade vinstmedel	0
Årets resultat	<u>5 341 000</u>
	5 341 000

Disponeras så att:

till ägare av stamaktier utdelas	0
till ägare av preferensaktier utdelas	240 000
i ny räkning överföres	<u>5 101 000</u>
	5 341 000

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>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-02-14 2020-12-31</b>
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	3	90 488	4 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-60 964	-117
Reserv för befarade kreditförluster	1	-339	-371
Administrationskostnader	5	<u>-22 458</u>	<u>-4 301</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 727</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 727</b>	<b>0</b>
Skatt	8	-1 386	0
<b>Årets resultat</b>		<u><b>5 341</b></u>	<u><b>0</b></u>

### RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat	5 341	0
Övrigt totalresultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<u><b>5 341</b></u>	<u><b>0</b></u>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Finansiella omsättningstillgångar	9	1 124 306	461 567
Kortfristiga fordringar		938	0
Fordran koncernbolag	10	0	333 244
Övriga kostfristiga fordringar		18 358	2 143
		<b>1 143 601</b>	<b>796 954</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>29 694</b>	<b>3 249</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 173 295</b>	<b>800 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 173 295</b>	<b>800 203</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (10 000 aktier med kvotvärde 100)		1 000	1 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		5 341	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 341</b>	<b>1 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Övriga långfristiga skulder		525 113	410 171
Skulder till kreditinstitut		225 000	35 259
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>750 113</b>	<b>445 430</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 318	0
Skulder till koncernföretag	10	380 042	351 891
Skulder till kreditinstitut	11	28 393	0
Skatteskulder		1 386	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 702	1 882
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>416 840</b>	<b>353 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 173 295</b>	<b>800 203</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 14 februari 2020</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>Totalresultat</b>			
Årets resultat	0	0	0
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa totalresultat</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>1 000</b>
<b>Totalresultat</b>			
Årets resultat	0	5 341	5 341
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>5 341</b>	<b>5 341</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>1 000</b>	<b>5 341</b>	<b>6 341</b>



## Kassaflödesanalys

	2021-01-01	2020-02-14
<i>Belopp i tkr</i>	2021-12-31	2020-12-31
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>		
Rörelseresultat	6 727	0
Betald skatt	0	0
Justering nedskrivning vinstandelslån	0	-2 029
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 727</b>	<b>-2 029</b>
<b>föreförändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-17 152	-2 143
Ökning/minskning av fordringar koncernföretag	333 244	-333 244
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	5 138	1 882
Ökning/minskning av skulder till koncernföretag	28 151	351 891
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>356 107</b>	<b>16 357</b>
Förvärv/ökning av finansiella omsättningstillgångar	-662 739	-461 567
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-662 739</b>	<b>-461 567</b>
Bolagsbildning	0	1 000
Erhållna akieägartillskott	0	0
Upptagna lån	218 134	35 259
Upptagna vinstandelslån	114 942	412 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>333 076</b>	<b>448 459</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>26 445</b>	<b>3 249</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 249</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>29 694</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.

Rekommendationerna 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.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom för de tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde.

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

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

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

### **Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas senare än 1 januari 2022**

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

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

Bolaget klassificerar anläggningstillgångar och omsättningstillgångar i balansräkningen i enlighet med IFRS 9. Till omsättningstillgångar hör lånefordringar, 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 omsättningstillgångar då de normalt har en löptid kortare än ett år eller en möjlighet för låntagaren att lösa inom ett år.

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 återbetalningsförmåga är i sin tur beroende av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget är utsatt för ränterisk, kreditrisk 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 årsvis om förutsättningar för utbetalning är uppfyllda enligt lånevillkoren. Bolaget har inga anställda utan det är AIF förvaltaren som bland annat ansvarar för riskhantering, förvaltning och administration. För att begränsa och kontrollera risktagande i verksamheten har fondbolagets styrelse, fastställt policys 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 långivaren 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 innehåller 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. Röntan på de lämnade lånen löper normalt med en fast ränta. Vinstandelslånen värde påverkas av det allmänna ränteläget vilket investerare behöver vara medveten om.

En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procentenhet påverkar resultatet med +/- 2,5 mkr. Förändringen beror på ökad räntekostnad på underliggande bankfinansiering.

#### *Makroekonomisk 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 förfalldagen 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 nedskrivning av finansiella instrument**

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Enligt IFRS 9 ska även en schablonmässig avsättning för kreditförluster ske 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 klassificeras som anskaffningsvärde.

Bolaget använder sig av en beräkningsmodell som är framåtblickande för att beräkna den förväntade kreditförlusten. Förväntade kreditförlustenvärderas vid varje bokslutstillfälle utifrån bedömd risk som är beroende av omvärldsfaktorer 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, eller till kreditens förfall om löptiden är kortare än tolv månader, 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. Beräkningen bygger på en modell framtagen av extern part där en individuell bedömning av varje kredit görs med hänsyn till bland annat kreditens löptid och bedömda kreditvärdighet. Bedömningen av kreditvärdigheten görs utifrån en bedömning av extern part.

### Sammanställning av beräkningsmodell för beräkning av förväntad kreditförlust

#### Förväntad kreditförlust 2021-12-31

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)	1 143 123			1 143 123
Förlust vid fallissemang (LGD)	115 163			115 163
Sannolikhet för fallissemang (PD)	1,16%			1,16%
Diskonteringsfaktor	0,97			0,97
<b>Förväntad kreditförlust</b>	<b>710</b>			<b>710</b>
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,06%			0,06%

#### 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.

2021	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Lånefordringar 2021-01-01	464 199			464 199
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	-470 556			-470 556
Utbetalda lånefordringar	1 150 845			1 150 845
Förändring upplupen ränta	-1 366			-1 366
Nedskrivningar				
Övrig justering				
Lånefordringar 2021-12-31	1 143 123			1 143 123

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Reservering 2021-01-01	-371			-371
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	232			232
Utbetalda lånefordringar	- 571			- 571
Förändringar angående "PDs/LGDs/EAD"				
Förändringar i modelantaganden				
Övrig justering				
Reservering 2021-12-31	-710			-710
<b>2020</b>	<b>Kategori 1</b>	<b>Kategori 2</b>	<b>Kategori 3</b>	<b>Totalt</b>
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
	<b>Kategori 1</b>	<b>Kategori 2</b>	<b>Kategori 3</b>	<b>Totalt</b>
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. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 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 finansiella tillgångar och skulder

2021	Tillgång/skuld värderade till verkligt värde via resultatr.	Tillgång redovisade till upplupet ansk.värde	Skulder redovisade till upplupet ansk.värde	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Lånefordringar		1 124 306		1 124 306
Fordran till koncernbolag		0		0
Kortfristiga fordringar		19 295		19 295
Likvida medel		29 694		29 694
<b>Summa</b>		<b>1 173 295</b>		<b>1 173 295</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut			225 000	225 000
Vinstandelslån			525 113	525 113
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder			2 318	2 318
Skulder till koncernföretag			380 042	380 042
Skulder till kreditinstitut			28 393	28 393
Övriga kortfristiga skulder			6 087	6 087
<b>Summa</b>			<b>1 166 954</b>	<b>1 166 954</b>

2020	Tillgång/skuld värderade till verkligt värde via resultatr.	Tillgång redovisade till upplupet ansk.värde	Skulder redovisade till upplupet ansk.värde	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Lånefordringar		461 567		461 567
Fordran till koncernbolag		333 244		333 244
Kortfristiga fordringar		2 143		2 143
Likvida medel		3 249		3 249
<b>Summa</b>		<b>800 203</b>		<b>800 203</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			1 882	1 882
<b>Summa</b>			<b>799 203</b>	<b>799 203</b>

### Klassificering av tillgångar och skulder

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.

### Odiskonterade kassaflöden 2021-12-31

Betalningstid	0-1 år	1-2 år	> 2 år	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
Lånefordringar	807 321	349 386	65 048	1 221 755
Fordran till koncernbolag	0			0
Kortfristiga fordringar	19 295			19 295
Likvida medel	29 694			29 694
<b>Summa</b>	<b>856 310</b>	<b>349 386</b>	<b>65 048</b>	<b>1 270 743</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	37 348	226 521	0	263 869
Vinstandelslån	32 913		492 200	525 113
Leverantörsskulder	2 318			2 318
Skulder till koncernföretag	380 042			380 042
Övriga kortfristiga skulder	6 087			6 087
<b>Summa</b>	<b>458 708</b>	<b>226 521</b>	<b>492 200</b>	<b>1 177 430</b>

### Odiskonterade kassaflöden 2020-12-31

Betalningstid	0-1 år	1-2 år	> 2 år	Totalt
<b>Tillgångar</b>				
Lånefordringar	307 885	182 520	15 334	505 739
Fordran 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	1 882			1 882
<b>Summa</b>	<b>355 176</b>	<b>1 403</b>	<b>445 668</b>	<b>802 248</b>

### Not 3 Ränteintäkter

	2021-01-01	2020-02-14
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter lånefordringar	70 305	2 320
Övriga ränteintäkter lånefordringar	14 583	440
Ränteintäkter vinstandelslån		2 029
Räntekompensation utökning vinstandelslån	5 600	
<b>Summa</b>	<b>90 488</b>	<b>4 788</b>



#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-02-14
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader vinstandelslån	-34 942	
Räntekostnader kreditinstitut	-9 780	-117
Räntekostnader koncernföretag	-16 242	
<b>Summa</b>	<b>-60 964</b>	<b>-117</b>

#### Not 5 Administrationskostnader

	2021-01-01	2020-02-14
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-19 435	-420
Bankkostnader	-3	-261
Revisionsarvode	-555	-75
Noteringskostnader	0	-3 427
Övriga kostnader	-2 465	-118
<b>Summa</b>	<b>-22 458</b>	<b>-4 301</b>

#### Not 6 Revisionsuppdrag

	2021-01-01	2020-02-14
	2021-12-31	2020-12-31
Revisionsuppdrag (Öhrings PricewaterhouseCoopers AB)	-514	-75
Övriga lagstadgade uppdrag	-41	0
<b>Summa</b>	<b>-555</b>	<b>-75</b>

#### Not 7 Antal anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Arvode har utgått till oberoende styrelseledamöten med totalt belopp om 100 tkr.

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 6 576 tkr fördelat på 22 anställda. Nio av dessa har påbörjat sin anställning under året 2021. Ingen rörlig ersättning har utgått. För verkställande ledning och särskilt reglerad personal uppgår den fasta ersättningen till 5 579 tkr fördelat på 17 anställda. Sex av dessa har påbörjat sin anställning under året 2021. Ingen rörlig ersättning har utgått. Beräkningarna utgår från utbetalda löner under året exklusive sociala avgifter och pensionsavsättningar. Företaget har inte betalat ut några rörliga ersättningar inom någon personalkategori. Regelefterlevnadsfunktionen kontrollerar årligen att ersättningspolicy efterlevs samt kontrollerar att ersättningssystem överensstämmer med policyn.

## Not 8 Skatt på årets resultat

	2021-01-01	2020-02-14
	2021-12-31	2020-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-1 386	0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-1 386</b>	<b>0</b>
<b>Total redovisad skatt</b>	<b>-1 386</b>	<b>0</b>
Redovisat resultat före skatt	6 727	0
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 386	0
Effektiv skatt uppgår till 20,6%		

## Not 9 Finansiella omsättningsstillgångar

	2021-01-01	2020-02-14
	2021-12-31	2020-12-31
Direktlån till företag	1 138 192	458 241
Upplupna räntor	4 222	5 587
Periodisering kreditavgifter	-18 107	-2 262
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 124 306</b>	<b>461 567</b>
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	<b>461 567</b>	<b>0</b>
Anskaffning av nya lån under perioden	1 180 845	458 612
Återbetalning av lån	-470 556	0
Förändring upplupen ränta	-1 366	5 587
Avsättning för kreditförluster enligt IFRS 9	-339	-371
Förändring periodiserade kreditavgifter	-15 845	-2 262
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 124 306</b>	<b>461 567</b>

Vid utgången av året innehöll fonden investeringsportfölj 50 investeringar samt 5 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

	2021-01-01	2020-02-14
	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till SBP Fastighetskredit AB (559213-0958)	0	351 891
Skuld/Fordran på Svensk Bostadspartner AB (559067-4825)	380 042	-333 244
<b>Summa nettoskuld koncernföretag</b>	<b>380 042</b>	<b>18 646</b>

Under året har koncernbolaget SBP Fastighetskredit AB (publ) fusionerats med Svensk Bostadspartner AB (publ) och därmed reglerades koncernmellanhavanden mot SBP Kredit AB (publ).

### Not 11 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder består av skulder till kreditinstitut, koncerninterna lån samt vinstandelslån.

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 253 393 tkr (35 259), ökningen är hänförlig till utökade kreditvolymen under året. 28 393 tkr av lånen löper till mars 2022 och 225 000 tkr löper till mars 2023.

Koncerninterna lån uppgår vid årsskiftet till 380 042 tkr (0), ökningen är hänförlig till utökade kreditvolymen under året. Lånet löper till juni 2022.

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. Slutlig återbetalningsdag på lånet är mars 2027. Vinstandelslånen är noterade på NGM:s lista Miscellaneous Nordic AIF. Handeln av vinstandelslånen på NGM är begränsad och några priser har inte ställts på marknaden. Bedömningen är att marknadspriset motsvarar upplupet anskaffningsvärde.

<b>Avkastning vinstandelslån</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Nominellt värde	492 200	412 200
<b>Upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>525 113</b>	<b>410 171</b>
Orealiserat resultat	34 942	-2 029
Realiserat resultat	0	0
<b>Totalt resultat vinstandelslån</b>	<b>34 942</b>	<b>-2 029</b>
<b>Redovisat värde vid årets ingång</b>	<b>410 171</b>	<b>0</b>
Upptagande av nya lån	80 000	412 200
Inlösen av lån	0	0
Upplupen avkastning	34 942	-2 029
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>525 113</b>	<b>410 171</b>
<b>Investerarredovisning</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-02-14</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter	90 488	2 760
Räntekostnader	-26 022	-117
Administrationskostnader	-22 458	-4 301
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-339	-371
Resultatandel vinstandelslån	-34 942	2 029
<b>Resultat före skatt och koncernbidrag</b>	<b>6 727</b>	<b>0</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Revisionsarvode	150	75
Upplupet förvaltningsarvode	129	1 633
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 423	174
<b>Summa</b>	<b>4 702</b>	<b>1 882</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Bankgaranti till Euroclear	50	50
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

## Not 14 Händelser efter balansdagen

Den 14 mars utsåg styrelsen i SBP Kredit David Haak till ny VD. David tillträder sin befattning den 19 april 2022.

Kriget i Ukraina som utbröt i slutet av februari innebär risker för påverkan på den globala ekonomin, för prisökningar på insatsvaror hos låntagare samt störningar i leveranskedjor. SBP Kredit har inte sett någon effekt på verksamheten hittills och bolaget följer effekten av kriget löpande.

## Not 15 Transaktioner med närstående

Företaget är ett delägt bolag till Svensk Bostadspartner AB (publ).

I administrationskostnader ingår förvaltningsarvode fakturerat från moderbolaget Svensk Bostadspartner AB (publ) med 29 667 tkr (2 563) varav 18 199 tkr (420) belastat resultatet och 11 467 tkr (2 142) periodiserats. Under året har koncernbolaget SBP Fastighetskredit AB (publ) fusionerats med Svensk Bostadspartner AB (publ) och därmed reglerades koncernmellanhavanden mot SBP Kredit AB (publ).

Bolaget har ett kortfristigt lån till moderbolaget på 380 042 tkr (0). Lånet har under året möjliggjort fortsatt tillväxt. Lånet löper till 2022-06-30. Räntekostnader på koncerninternt lån har fakturerats med 16 242 tkr (0).

## 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.

Nyckeltalet Vinstandelsränta definieras som den ränta som ska tillfalla investerarna i enlighet med Villkoren avseende perioden. Nyckeltalet Vinstandelsränta beräknas som Fondens värdeförändring under perioden dividerad med antal utgivna Vinstandelslån vid periodens slut. Beräkning sker utifrån de uppgift som kvartalsvis tas fram avseende Investeringsportföljens värde efter avdrag av samtliga avgifter och kostnader. Nyckeltalet Balansomslutning definieras som fondens totala tillgångar

*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  
Huvudansvarig revisor

Yulia Zhuravel  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557465796083

## Dokument

Sbp Kredit AB Årsredovisning 2021 slutlig  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2022-03-25 09:16:12 CET (+0100) av SBP Kredit  
AB (SKA)  
Färdigställt 2022-03-25 15:16:39 CET (+0100)

## Initierare

SBP Kredit AB (SKA)  
Svensk Bostadspartner AB  
Org. nr 5590674825  
info@svenskbostadspartner.se  
+4687905900

## Signerande parter

Johan Björklund (JB)  
Personnummer 5809230054  
johan.bjorklund@sannmatt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Johan Björklund"  
Signerade 2022-03-25 09:22:33 CET (+0100)

Matts Kastengren (MK)  
Personnummer 7606020233  
matts@gillesvik.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Matts Gustaf Herbert Kastengren"  
Signerade 2022-03-25 09:29:14 CET (+0100)

Christian Dahlberg (CD)  
Personnummer 6305180116  
CD@schuykill.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Ove Christian Dahlberg"  
Signerade 2022-03-25 10:11:32 CET (+0100)

Håkan Dorm (HD)  
Personnummer 6002257159  
hakan@dormadvisory.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HÅKAN DORM"  
Signerade 2022-03-25 09:21:49 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557465796083

Daniel Algotsson (DA)

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Personnummer 198204075959

daniel.algotsson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Daniel Kenny Martin Algotsson"

Signerade 2022-03-25 15:16:39 CET (+0100)

Yulia Zhuravel (YZ)

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Personnummer 198610116025

yulia.zhuravel@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"IULIIA ZHURAVEL"

Signerade 2022-03-25 15:10:59 CET (+0100)

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>

