

2024

Delårsrapport

Delårsrapport

SBP Kredit AB (publ)

559242-5945

För perioden:

2024-01-01 - 2024-06-30

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBP Kredit AB (publ) 559242-5945, med säte i Stockholm får härmed avge delårsrapport för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 30 juni 2024.

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

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 Välgörenhetsstiftelse.

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, beviljat kreditgivning till 254 projekt med en total volym på mer än 6 miljarder kronor.

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 vinstandelslån (fonden) med rörlig ränta från privatpersoner, företag och institutionella investerare. Därtill genom säkerställda andelslån med stibor-baserad ränta från institutionella investerare (obligationen). Fonden är noterad på NGM Nordic AIF och tillgänglig för daglig handel.

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

Resultat och Ställning

Bolaget hade vid utgången av halvåret beviljade kreditavtal om 2 079 mkr, varav 1 171 mkr var utbetalde. Kreditportföljen består vid halvårsskiftet av 65 pågående krediter där den enskilt minsta krediten uppgår till 1,8 mkr och den största uppgår till 71 mkr. Genomsnittlig kreditvolym är 32 mkr varav 18 mkr är utbetalt.

Bolagets omsättning första halvåret 2024 var 69,9 mkr (59,8) och resultatet efter skatt uppgår till 5,4 mkr (4,6). Resultatet innehåller ränta på vinstandelslånet som uppgår till 27,3 mkr (23,4) vilket motsvarar 4,02% (3,45%) avkastning för årets 6 första månader. Den ackumulerade avkastningen sedan fonden startade i december 2020 är 25,4%. Vinstandelsräntan för perioden betalas ut den 31 mars 2025 till innehavare av vinstandelslånet.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Bolaget arbetar med kunder i hela Sverige som skapar nya attraktiva bostäder och totalt har vi nu varit med och finansierat över 9 300 bostäder genom 254 krediter som beviljats sedan starten.

Vid summering av första halvåret 2024 kan det konstateras en god underliggande lönsamhet och avkastningen för fonden är 4,02% för årets första 6 månader. Den genomsnittliga kreditvolymen har stadigt vuxit under första halvåret till en nivå om 1 152 mkr, efter en mildt avvaktande period i början av året och landar in nära all-time high nivån om 1 204 mkr som nåddes andra halvåret 2023. Den starka efterfrågan tillsammans med fortsatt ökande utlåningsräntor, som ett resultat av marknadsanpassning till rådande underliggande ränteläge, skapar ett stabilt fundament.

Rådande marknadsläge skapar naturligt en press hos våra kredittagare som under året sett längre försäljningstider samt ökad utmaning i sin slutfinansiering. Bolaget monitorerar löpande och noggrant sin kreditportfölj och har under halvårets senare del avsatt ytterligare 2,2 mkr i enlighet med IFRS regelverket avseende modellbaserad riskavsättning.

Under perioden har 30 nya krediter om totalt 723 mkr beviljats, samtidigt som kundefterfrågan kraftigt överstiger bolagets tillgång till kapital. I en tid när bland annat bostadsbyggandet är på rekordlåga nivåer blir SBP Kredits roll extra viktig och att attrahera nytt kapital till såväl fonden som obligationen blir därför en extra prioriterad fråga under hösten.

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 konstaterade kreditförluster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsperiodens utgång.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets mål är att bli en ledande aktör inom projektf finansiering av fastigheter i Sverige. Samt att åstadkomma en genomsnittlig årlig avkastning i fonden om ca 6-8 procent per år till en balanserad risk för fondandelsägarna. 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. Dock finns faktorer i omvärlden som kan påverka verksamheten framöver såsom oro på de finansiella marknaderna, ökade byggkostnader och förändringar i bostadspriser.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-06-30	2023-06-30	2024-06-30
Vinstandelsränta, %	3,7	3,5	4,0
Balansomslutning, tkr	1 192 905	1 099 766	1 227 927

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	2	69 902	59 837	124 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-40 811	-36 747	-76 166
Reserv för befarade kreditförluster	1	-2 210	-300	-5 296
Administrationskostnader	4	<u>-20 067</u>	<u>-16 941</u>	<u>-32 004</u>
Rörelseresultat		6 815	5 849	11 367
Resultat före skatt		6 815	5 849	11 367
Skatt	5	-1 400	-1 205	-2 346
Årets resultat		<u>5 414</u>	<u>4 644</u>	<u>9 021</u>
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
Årets resultat		5 414	4 644	9 021
Övrigt totalresultat		0	0	0
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0	0	0
Summa totalresultat för året		5 414	4 644	9 021

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar, lånefordringar	6	324 327	218 426	281 301
Summa anläggningstillgångar		324 327	218 426	281 301
Omsättningstillgångar				
Finansiella omsättningstillgångar, lånefordringar	6	828 043	794 976	852 826
Kortfristiga fordringar		0	0	0
Fordran koncernbolag		0	0	0
Övriga kostfristiga fordringar		17 171	14 090	17 999
Summa omsättningstillgångar		845 214	809 066	870 825
Kassa och bank		58 386	72 274	44 716
Summa omsättningstillgångar		903 600	881 340	915 541
SUMMA TILLGÅNGAR		1 227 927	1 099 766	1 196 841
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital		1 000	1 000	1 000
Aktiekapital (10 000 aktier med kvotvärde 100)				
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		0	14 019	14 019
Årets resultat		5 414	4 644	9 021
Summa eget kapital		6 414	19 663	24 040
Långfristiga skulder				
Vinst- och kapitalandelslån	7	754 688	750 793	772 865
Skulder till kreditinstitut	7	271 397	166 902	233 696
Summa långfristiga skulder		1 026 085	917 694	1 006 561
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		740	298	1 064
Skulder till koncernföretag	10	189 167	155 409	160 292
Skulder till kreditinstitut	7	0	0	0
Skatteskulder		647	663	774
Övriga skulder		40	40	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 834	5 999	4 071
Summa kortfristiga skulder		195 428	162 409	166 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 227 927	1 099 766	1 196 841

Rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	1 000	14 259	15 259
Totalresultat			
Årets resultat	0	4 644	4 644
Utdelning	0	-240	-240
Summa totalresultat	0	4 404	4 404
Utgående balans per 30 juni 2023	1 000	18 663	19 663
 Ingående balans per 1 januari 2024	 1 000	 23 040	 24 040
Totalresultat			
Årets resultat	0	5 414	5 414
Utdelning	0	-23 040	-23 040
Summa totalresultat	0	-17 626	-17 626
Utgående balans per 30 juni 2024	1 000	5 414	6 414

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat	6 815	5 849	11 367
Betald skatt	-1 527	-1 545	-2 575
Justering nedskrivning vinstandelslån	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 288	4 304	8 792
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	827	-1 803	-5 711
Ökning/minskning av fordringar koncernföretag	0	0	0
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	439	1 586	763
Ökning/minskning av skulder till koncernföretag	28 875	-6 217	-1 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 429	-2 130	2 510
Förvärv/ökning av finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	-18 243	46 599	-74 465
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 243	46 599	-74 465
Utdelning	-23 040	-240	-240
Erhållna akieägartillskott	0	0	0
Upptagna/återbetalda lån	37 701	30 639	97 434
Upptagna vinstandelslån	-18 177	-31 951	-9 879
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 516	-1 552	87 315
Årets kassaflöde	13 670	42 917	15 359
Likvida medel vid årets början	44 716	29 357	29 357
Likvida medel vid årets slut	58 386	72 274	44 716

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering med beaktande av de undantag och tillägg IFRS anger i RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Tillämpade redovisningsprinciper och bedömningsgrunder överensstämmer med vad som redovisats i senaste årsredovisningen.

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

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

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas senare än 1 januari 2024

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

Klassificering av anläggnings- 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 i vinstandelslånet har samma risk som aktieägarna i bolaget och avkastningen är beroende av utfallet i förvaltningen.

Vinstandelslånet 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. Det säkerställda kapitalandelslånet har en ränta som uppgår till Stibor+300 och är jämförbart med det banklån som finns. 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 policy 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 ledningens 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. Från och med slutet av 2022 tecknas de flesta lånen med en klausul som innebär att räntan regleras om Stibor ökar. Vinstandelslånen värde påverkas av det allmänna ränteläget vilket investerare behöver vara medveten om.

Makroekonomisk risk

Faktorer såsom svagare ekonomiskt klimat, ökade räntenivåer, höjda skatter och/eller avgifter på företagsvinster, ökade produktionskostnader och förändringar på bostadsmarknaden påverkar bolagens investeringar samt avkastningen på dessa. Detta i sin tur påverkar 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, dels 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 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 förhållande 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 2024-06-30

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)	988 765		182 144	1 170 909
Förlust vid fallissemang (LGD)	149 402		31 663	181 065
Sannolikhet för fallissemang (PD)	1,58%		4,57%	1,98%
Diskonteringsfaktor	0,97		1,00	0,97
Förväntad kreditförlust	1 275		7 490	8 765
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,13%		4,11%	0,75%
Verkligt värde av mottagna säkerheter	1 569 891		209 250	1 779 141

Förväntad kreditförlust 2023-06-30

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)	1 017 456			1 017 456
Förlust vid fallissemang (LGD)	153 982			153 982
Sannolikhet för fallissemang (PD)	1,59%			1,59%
Diskonteringsfaktor	0,97			0,97
Förväntad kreditförlust	1 559			1 559
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,15%			0,15%
Verkligt värde av mottagna säkerheter	1 594 452			1 594 452

Not 2 Ränteintäkter

	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30
Ränteintäkter lånefordringar	55 885	48 886
Övriga ränteintäkter lånefordringar	14 017	10 951
Räntekompensation utökning vinstandelslån	0	0
Övriga intäkter	0	0
Summa	69 902	59 837

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30
Räntekostnader vinstandelslån, andelsklass A	-27 279	-23 395
Räntekostnad kapitalandelslån, andelsklass B	-2 032	-1 767
Räntekostnader kreditinstitut	-6 861	-6 973
Räntekostnader koncernföretag	-4 629	-4 589
Räntekostnader övrigt	-10	-23
Summa	-40 811	-36 747

Not 4 Administrationskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode	-14 040	-12 494
Bankkostnader	-11	-12
Revisionsarvode	-71	-50
Advokat och konsultkostnader	-2 608	-2 583
Övriga kostnader	-3 336	-1 802
Summa	-20 067	-16 941

Not 5 Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30
Aktuell skatt på årets resultat	-1 400	-1 205
Summa aktuell skatt	-1 400	-1 205
 Total redovisad skatt	 -1 400	 -1 205
 Redovisat resultat före skatt	 6 815	 5 849
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 400	-1 205
Redovisat resultat efter skatt	5 414	4 644

Not 6 Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30
Direktlån till företag	1 162 144	1 015 887
Upplupna räntor	12 828	9 249
Periodisering kreditavgifter	-22 602	-11 734
Redovisat värde vid periodens slut	1 152 370	1 013 402
 Redovisat värde vid årets början	 1 134 127	 1 059 661
Anskaffning av nya lån under perioden	608 707	461 777
Återbetalning av lån	-586 898	-510 170
Förändring upplupen ränta	2 795	738
Avsättning för kreditförluster enligt IFRS 9	-2 210	-300
Förändring periodiserade kreditavgifter	-4 150	1 696
Redovisat värde vid periodens slut	1 152 370	1 013 402

Vid utgången av halvåret innehöll fondens investeringsportfölj 65 pågående investeringar. Fondens investeringar kommer att utökas med flera lån under de kommande åren varefter nya vinstandelsbevis emitteras.

Not 7 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder består av skulder till kreditinstitut, koncerninterna lån, kapitalandelslån (obligationen) samt vinstandelslån (fonden).

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 271 397 tkr (166 902), ökningen beror främst på en stor tillströmning av krediter under senare delen av halvåret. Lånet löper till 3 mars 2026.

Koncerninterna lån uppgår vid årsskiftet till 189 167 tkr (155 409). Lånet löper löpande med 2 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Säkerställda kapitalandelslånet emitterades 1 juli 2022 (villkorsändrades 16 juli 2024) och har ett rambelopp på 1 000 mkr där 50 mkr är emitterat. Lånet löper med en rörlig ränta på Stibor+300 till och med 15 januari 2027.

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 31 mars 2027. Vinstandelslånet är noterat på NGM Nordic AIF. Handeln i vinstandelslånet på NGM har ökat där handel skett på pris som motsvarar aktuellt NAV.

Avkastning vinstandelslån	2024-06-30	2023-06-30
Nominellt värde	677 430	677 430
Upplupet anskaffningsvärde	704 688	700 793
Orealiserat resultat	27 258	23 363
Realiserat resultat	0	0
Totalt resultat vinstandelslån	27 258	23 363

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Bankgaranti till Euroclear	50	50
Summa	50	50

Not 9 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 10 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 13 261 tkr (11 717) som belastat resultatet.

Bolaget har ett kortfristigt lån till moderbolaget på 189 167 tkr (155 409). Lånet löper löpande med 2 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Räntekostnader på koncerninternt lån har fakturerats med 4 629 tkr (4 589).

Not 11 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
Styrelseledamot

Christian Dahlberg
Styrelseledamot

Håkan Dorm
Styrelseledamot

Johanna Cerwall
Styrelseledamot

David Haak
VD

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