



SBP

KREDIT

2025

Delårsrapport

Delårsrapport

SBP Kredit AB (publ)

559242-5945

För perioden:

2025-01-01 - 2025-06-30

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBP Kredit AB (publ) 559242-5945, med säte i Stockholm får härmed avge delårsrapport för räkenskapsåret 1 januari 2025 - 30 juni 2025.

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 över 300 projekt med en total volym på mer än 7,3 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 genom serie B fondandelar (obligationen) samt genom upptagande av serie A fondandelar (fonden) från privatpersoner, företag och institutionella investerare. Vinstdelning till förmån för innehavare av serie A fondandelar i bolaget sker i svenska kronor.

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 på beviljad och utestående kreditvolym. Härigenom har bolaget endast mycket begränsade fasta kostnader.

Resultat och Ställning

Bolaget hade vid utgången av halvåret beviljade kreditavtal om 1 939 mkr, varav 1 430 mkr (1 171 mkr) var utbetalade. Kreditportföljen består vid halvårsskiftet av 54 pågående krediter där den enskilt minsta krediten uppgår till 1,8 mkr och den största uppgår till 156 mkr. Genomsnittlig kreditvolym är 26,5 mkr.

Bolagets omsättning första halvåret 2025 var 95,2 mkr (69,9 mkr) och resultatet efter skatt uppgår till 5,4 mkr (5,4 mkr). Resultatet innehåller ränta på serie A fondandelar (fonden) som uppgår till 24,6 mkr (27,3 mkr) vilket motsvarar 3,63% (4,02%) avkastning för årets 6 första månader. Den ackumulerade avkastningen sedan fonden startade i december 2020 är 32,7%. Räntan för fonden för perioden betalas ut den 31 mars 2026 till innehavare av serie A fondandelar.

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 bostäder till över 10 000 personer genom över 300 krediter som beviljats sedan starten.

Vid summering av första halvåret 2025 kan det konstateras en god underliggande lönsamhet, avkastningen för fonden (Serie A, ISIN: SE0014782827) är 3,63% för årets första 6 månader.

Året inleddes med en hög efterfrågan från marknaden på fastighetslån på grund av att transaktionsmarknaden för vissa segment av den kommersiella fastighetsmarknaden, såsom lätt industri, förblev stark likt utgången av 2024. Bolagets genomsnittliga kreditvolym växte till ca 1 600 mkr, vilket under andra kvartalet föll tillbaka till 1 430 mkr på grund av en mer avvaktande marknad mot bakgrund av den turbulenta globala marknadssituationen.

Under senare delen av andra kvartalet återhämtade sig marknaden och kreditförslagen ökade avsevärt. Beviljade krediter uppgår till 1 939 mkr och att attrahera nytt kapital till såväl fonden som obligationen blir därför en prioriterad fråga under hösten.

Bolaget övervakar löpande och noggrant sin kreditportfölj och har under halvåret avsatt 7,8 mkr i enligt med IFRS regelverket avseende modellbaserad riskavsättning.

Bolaget genomförde under första halvåret en emission om 250 mkr i serie B fondandelar (obligationen) (ISIN: SE0018015505) riktad till institutionella investerare vilket ökar totalt investerat belopp i denna fondandelsklass till 600 mkr.

Under perioden säkrade bolaget sin långfristiga finansiering genom att förlänga både sina serie A fondandelar (ISIN: SE0014782827) om 677,4 miljoner kronor med 5 år (förfall mars 2032) samt sin revolverande kreditfacilitet (RCF) om 300 miljoner kronor med 3 år (förfall mars 2029).

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 projektfinansiering av fastigheter i Sverige. Samt att åstadkomma en genomsnittlig årlig avkastning 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

	2023-06-30	2024-06-30	2025-06-30
Vinstandelsränta, %	3,45%	4,02%	3,63%
Balansomslutning, tkr	1 099 766	1 227 927	1 526 119

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	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	2	95 160	69 902	153 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-55 017	-40 811	-86 486
Reserv för befarade kreditförluster	1	-7 833	-2 210	-10 085
Administrationskostnader	4	-25 484	-20 067	-44 230
Rörelseresultat		6 827	6 815	13 012
Resultat före skatt		6 827	6 815	13 012
Skatt	5	-1 406	-1 400	-2 683
Årets resultat		5 420	5 414	10 329
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
Årets resultat		5 420	5 414	10 329
Övrigt totalresultat		0	0	0
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0	0	0
Summa totalresultat för året		5 420	5 414	10 329

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar, lånefordringar	6	290 927	324 327	504 076
Summa anläggningstillgångar		290 927	324 327	504 076
Omsättningstillgångar				
Finansiella omsättningstillgångar, lånefordringar	6	1 129 956	828 043	924 717
Kortfristiga fordringar		0	0	0
Fordran koncernbolag		0	0	0
Övriga kostfristiga fordringar		19 681	17 171	15 836
Summa omsättningstillgångar		1 149 637	845 214	940 553
Kassa och bank		85 555	58 386	27 848
Summa omsättningstillgångar		1 235 193	903 600	968 401
SUMMA TILLGÅNGAR		1 526 119	1 227 927	1 472 478
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital (10 000 aktier med kvotvärde 100)		1 000	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		10 089	0	0
Årets resultat		5 420	5 414	10 329
Summa eget kapital		16 510	6 414	11 329
Långfristiga skulder				
Vinst- och kapitalandelslån	7	1 277 430	754 688	1 079 559
Skulder till kreditinstitut	7	2 078	271 397	187 574
Summa långfristiga skulder		1 279 508	1 026 085	1 267 133
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		2 094	740	936
Skulder till koncernföretag	10	194 826	189 167	185 311
Skulder till kreditinstitut	7	0	0	0
Skatteskulder		519	647	682
Övriga skulder		0	40	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 664	4 834	7 087
Summa kortfristiga skulder		230 102	195 428	194 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 526 119	1 227 927	1 472 478

Rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	1 000	23 040	24 040
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
 Ingående balans per 1 januari 2025	 1 000	 10 329	 11 329
Årets resultat	0	5 420	5 420
Utdelning	0	-240	-240
Summa totalresultat	0	5 180	5 180
Utgående balans per 30 juni 2025	1 000	15 510	16 510

Kassaflödesanalys

	2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
<i>Belopp i tkr</i>	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat	6 827	6 815	13 012
Betald skatt	777	849	-399
Justering nedskrivning vinstandelslån	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 604	7 663	12 613
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-3 845	827	10 188
Ökning/minskning av fordringar koncernföretag	0	0	0
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	24 388	-1 937	52 601
Ökning/minskning av skulder till koncernföretag	9 515	28 875	25 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 662	35 429	100 421
Förvärv/ökning av finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	7 911	-18 243	-302 692
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 911	-18 243	-302 692
Utdelning	-240	-23 040	-23 040
Erhållna akieägartillskott	0	0	0
Upptagna/återbetalda lån	-185 496	37 701	-46 122
Upptagna vinstandelslån	197 871	-18 177	254 565
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 134	-3 516	185 403
Årets kassaflöde	57 707	13 670	-16 868
Likvida medel vid årets början	27 848	44 716	44 716
Likvida medel vid årets slut	85 555	58 386	27 848

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 IAS1 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 anläggningstillgångar ifall löptiden överstiger 12 månader från balansdagen, eller i omsättningstillgångar om löptiden understiger 12 månader från balansdagen

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.

Vinstandelslånet är junior finansiering vars avkastningsränta baseras på en vinstfördelning om 80% av resultatet före skatt i SBP Kredit AB (publ).

Kapitalandelslånet är senior finansiering vars avkastningsränta är STIBOR + 3%.

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. Långgivarna 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 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. Vinstandelslånens 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 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 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 2025-06-30

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
	12 månader	Återst.löptid	Återst.löptid	
Exponering mot fallissemang (EAD)	1 154 711	117 868	156 932	1 429 512
Förlust vid fallissemang (LGD)	115 471	22 506	18 475	156 452
Sannolikhet för fallissemang (PD)	0,93%	2,82%	14,79%	2,71%
Diskonteringsfaktor	0,97	0,99	1,00	0,99
Förväntad kreditförlust	273	5 027	16 883	22 183
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,02%	4,26%	10,76%	1,55%
Verkligt värde av mottagna säkerheter	1 434 651	133 600	161 000	1 729 251

Förväntad kreditförlust 2024-06-30

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

Not 2 Ränteintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter lånefordringar	77 396	55 885
Övriga ränteintäkter lånefordringar	17 764	14 017
Räntekompensation utökning vinstandelslån	0	0
Övriga intäkter	0	0
Summa	95 160	69 902

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader vinstandelslån, andelsklass A	-24 645	-27 279
Räntekostnad kapitalandelslån, andelsklass B	-17 673	-2 032
Räntekostnader kreditinstitut	-4 627	-6 861
Räntekostnader koncernföretag	-5 541	-4 629
Räntekostnader övrigt	-2 531	-10
Summa	-55 017	-40 811

Not 4 Administrationskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode	-19 208	-14 040
Bankkostnader	-14	-11
Revisionsarvode	-734	-71
Advokat och konsultkostnader	-3 647	-2 608
Övriga kostnader	-1 881	-3 336
Summa	-25 484	-20 067

Not 5 Skatt på årets resultat

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30
Aktuell skatt på årets resultat	-1 406	-1 400
Summa aktuell skatt	-1 406	-1 400
 Total redovisad skatt	 -1 406	 -1 400
 Redovisat resultat före skatt	 6 827	 6 815
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 406	-1 400
Redovisat resultat efter skatt	5 420	5 414

Not 6 Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30
Direktlån till företag	1 404 119	1 162 144
Upplupna räntor	24 872	12 828
Periodisering kreditavgifter	-8 107	-22 602
Redovisat värde vid periodens slut	1 420 883	1 152 370
 Redovisat värde vid årets början	 1 428 793	 1 134 127
Anskaffning av nya lån under perioden	710 761	608 707
Återbetalning av lån	-719 179	-586 898
Förändring upplupen ränta	8 422	2 795
Avsättning för kreditförluster enligt IFRS 9	-7 833	-2 210
Förändring periodiserade kreditavgifter	-82	-4 150
Redovisat värde vid periodens slut	1 420 883	1 152 370

Vid utgången av halvåret innehöll fondens investeringsportfölj 54 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, säkerställd fondandelsklass B (obligationen) samt vinstandelslån (fonden).

Skulder till kreditinstitut uppgår vid halvårsskiftet till 2 077 tkr (271 397 tkr), amortering beror på likviditetshantering efter emission av bolagets säkerställda fondandelsklass B (ISIN: SE0018015505) om 250 mkr i Q1 2025. Lånet löper till 3 mars 2029.

Koncerninterna lån uppgår vid halvårsskiftet till 194 825 tkr (189 167 tkr). Lånet löper löpande med 2 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Bolagets säkerställda fondandelsklass B (ISIN: SE0018015505) emitterades 1 juli 2022 (villkorsändrades 16 juli 2024 och 11 september 2024) och har ett rambelopp på 1 000 mkr där 600 mkr är emitterat. Lånet löper med en rörlig ränta på Stibor+300p till och med 15 januari 2027.

Vinstandelslånen (ISIN: SE0014782827) 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 2032. 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	2025-06-30	2024-06-30
Nominellt värde	677 430	677 430
Upplupet anskaffningsvärde	702 042	704 688
Orealiserat resultat	24 612	27 258
Realiserat resultat	0	0
Totalt resultat vinstandelslån	24 612	27 258

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
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 18 184 tkr (13 261 tkr) som belastat resultatet.

Bolaget har ett kortfristigt lån till moderbolaget på 194 825 tkr (189 167 tkr). Lånet löper löpande med 2 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Räntekostnader på koncerninternt lån har fakturerats med 5 541 tkr (4 629 tkr).

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

Matts Kastengren
VD