

SBP

KREDIT

2026

Delårsrapport

Delårsrapport

SBP Kredit AB (publ)

559242-5945

För perioden:

2026-01-01 - 2026-06-30

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändring- i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBP Kredit AB (publ) 559242-5945, med säte i Stockholm får härmed avge delårsrapport för räkenskapsåret 1 januari 2026 - 30 juni 2026.

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 Vägörensstiftelse.

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 i Sverige. Kredittiden är anpassad efter kundernas behov, 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 370 projekt med en total volym på mer än 9,3 miljarder kronor.

Med en enkel och tydlig process, gedigen analys av fastigheterna och nära dialog med kunderna 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 1 791 mkr, varav 1 581 mkr (1 430 mkr) var utbetalde. Kreditportföljen består vid halvårsskiftet av 63 pågående krediter där den enskilt minsta krediten uppgår till 2,0 mkr och den största uppgår till 231,9 mkr. Genomsnittlig kreditvolym är 25,1 mkr.

Bolagets omsättning första halvåret 2026 var 82,7 mkr (84,7 mkr) och resultatet efter skatt uppgår till 5,8 mkr (5,4 mkr). Resultatet innehåller ränta på serie A fondandelar (fonden) som uppgår till 25,1 mkr (24,6 mkr) vilket motsvarar 3,09% (3,63%) avkastning för årets 6 första månader. Den ackumulerade avkastningen sedan fonden startade i december 2020 är 39,0%. Räntan för fonden för perioden betalas ut den 31 mars 2027 till innehavare av serie A fondandelar.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Bolaget arbetar med kunder i hela Sverige som äger och förvaltar fastigheter samt bygger nya attraktiva bostäder och lokaler.

Vid summering av första halvåret 2026 kan det konstateras en god underliggande lönsamhet, avkastningen för fonden (Serie A, ISIN: SE0014782827) är 3,09% för årets första 6 månader.

Första halvan av 2026 präglas av en fortsatt förbättring av den svenska fastighetsmarknaden - både avseende ökad transaktionsvolym men också med en markant ökning av kommande byggstarter. Den positiva utveckling som påbörjades under årets första kvartal har förstärkts och marknadsaktörernas framtidstro har successivt ökat. Samtidigt som det globala omvärldsläget fortsatt dominerats av geopolitisk osäkerhet, framför allt till följd av konflikterna i Mellanöstern, har den svenska fastighetsmarknaden visat en betydande motståndskraft. Hittills har de globala oroligheterna endast haft begränsad påverkan på den svenska fastighetsmarknaden och de underliggande förutsättningarna har fortsatt att stärkas.

Finansieringsmarknaden för fastigheter fortsätter att vara mycket stark. Likviditeten är god och både traditionella banker och alternativa kreditgivare uppvisar en hög utlåningsvilja till fastigheter och fastighetsprojekt. Konkurrensen mellan olika finansieringskällor har ökat, vilket skapat attraktiva finansieringsförutsättningar för såväl fastighetsägare som projektutvecklare. Även inom bostadsutveckling och projektfinansiering finns idag god tillgång till kapital, vilket skapar förutsättningar för en ökad investeringsaktivitet under kommande kvartal.

SBP Kredit minskade sin utlåningsvolym under första halvan av 2026 då ett flertal krediter återbetalades samt att vi upplevde hög konkurrens i finansieringsmarknaden där SBP Kredit alltid väljer att prioritera låg risk i utlåningen framför tillväxt. Samtidigt ser vi att inflödet av nya kreditmöjligheter för hösten 2026 är större än någonsin tidigare. Vi ser både förfrågningar från nya och återkommande kunder vilket bekräftar styrkan i SBP Kredits erbjudande och de långsiktiga relationerna med våra kunder.

Bolaget övervakar löpande och noggrant sin kreditportfölj och har under halvåret avsatt 5,6 mkr i enlighet med IFRS regelverket avseende modellbaserad riskavsättning. Bolaget har, som tidigare kommunicerats, ett tydligt fokus på låg portföljrisk, det vill säga en god kreditkvalité. Som ett resultat av detta samt bolagets långsiktiga arbete med att aktivt förebygga och åtgärda krediter som uppvisar utmaningar har steg 3-krediter halverats och uppgår nu endast till 3,4% av kreditportföljen.

Under perioden refinansierade bolaget framgångsrikt serie B fondandelar (obligationen) genom utställandet av ett nytt säkerställt värdepapper (ISIN: SE0029026095) varvid SBP Kredit tillfördes netto 150 mkr. Obligationen har ett rambelopp om 3 miljarder med 750 mkr emitterat och löptid på 4 år. Obligationen riktar sig primärt till institutionella investerare och genom refinansieringen breddades också investerarbasen. Tidigare värdepapper (ISIN: SE0018015505) om 600 mkr förtidslöses i samband med emissionen.

All kreditgivning beslutas av styrelsens kreditutskott. Såväl kreditanalys, kreditbeslut, genomförande och uppföljning följer en väl genomarbetad modell som löpande utvecklas och förfinas.

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	2026-06-30
Vinstandelsränta, %	3,45%	4,02%	3,63%	3,09%
Balansomslutning, tkr	1 099 766	1 227 927	1 526 119	1 768 481

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	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	2	82 743	84 663	162 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-55 882	-55 017	-104 541
Reserv för befarade kreditförluster	1	-5 574	-7 833	-17 757
Administrationskostnader	4	-13 949	-14 987	-26 690
Rörelseresultat		7 338	6 827	13 517
Resultat före skatt		7 338	6 827	13 517
Skatt	5	-1 512	-1 406	-2 785
Årets resultat		5 827	5 420	10 733
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
Årets resultat		5 827	5 420	10 733
Övrigt totalresultat		0	0	0
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0	0	0
Summa totalresultat för året		5 827	5 420	10 733

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar, lånefordringar	6	690 596	290 927	761 888
Summa anläggningstillgångar		690 596	290 927	761 888
Omsättningstillgångar				
Finansiella omsättningstillgångar, lånefordringar	6	873 270	1 129 956	692 067
Kortfristiga fordringar		0	0	0
Fordran koncernbolag		0	0	0
Övriga kortfristiga fordringar		17 304	19 681	14 051
Summa omsättningstillgångar		890 573	1 149 637	706 117
Kassa och bank		187 312	85 555	86 589
Summa omsättningstillgångar		1 077 886	1 235 193	792 706
SUMMA TILLGÅNGAR		1 768 481	1 526 119	1 554 594
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital (10 000 aktier med kvotvärde 100)		1 000	1 000	1 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		20 582	10 089	10 089
Årets resultat		5 827	5 420	10 733
Summa eget kapital		27 409	16 510	21 822
Långfristiga skulder				
Vinst- och kapitalandelslån	7	1 562 430	1 277 430	1 412 430
Skulder till kreditinstitut	7	1 992	2 078	4 570
Summa långfristiga skulder		1 564 422	1 279 508	1 417 000
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		566	2 094	641
Skulder till koncernföretag	10	142 340	194 826	54 248
Skulder till kreditinstitut	7	1 754	0	0
Skatteskulder		486	519	607
Övriga skulder		0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 505	32 664	62 277
Summa kortfristiga skulder		176 650	230 102	115 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 768 481	1 526 119	1 554 594

Rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2025	1 000	0	10 329	11 329
Totalresultat				
Årets resultat	0	0	5 420	5 420
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Balanseras i ny räkning	0	10 329	-10 329	0
Summa totalresultat	0	10 329	5 420	15 749
Transaktioner med ägare				
Utdelning	0	-240	0	-240
Utgående balans per 30 juni 2025	1 000	0	15 510	16 510
Ingående balans per 1 januari 2026	1 000	10 089	10 733	21 822
Totalresultat				
Årets resultat	0	0	5 827	5 827
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Balanseras i ny räkning	0	10 733	-10 733	0
Summa totalresultat	0	20 822	5 827	26 648
Transaktioner med ägare				
Utdelning	0	-240	0	-240
Utgående balans per 30 juni 2026	1 000	20 582	5 827	27 408

Kassaflödesanalys

	2026-01-01	2025-01-01	2025-01-01
<i>Belopp i tkr</i>	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Kassaflöde från rörelsen			
Erhållen ränta	82 743	84 663	162 505
Betald ränta	-55 882	-55 017	-104 541
Administrationskostnader & ECL-avsättning	-19 522	-22 819	-44 447
Betald skatt	1 050	777	-514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 389	7 604	13 004
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-3 253	-3 845	1 785
Ökning/minskning av fordringar koncernföretag	0	0	0
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-33 529	24 388	420
Ökning/minskning av skulder till koncernföretag	90 092	9 515	-133 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 698	37 662	-117 854
Utbetalning av lån	-784 657	-710 761	-1 624 744
Återbetalning av lån	675 031	728 335	1 590 660
Övrig förändring av finansiella anl. & omsättningstillgång	-285	-9 663	8 923
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 911	7 911	-25 161
Utdelning	-240	-240	-240
Erhållna aktieägartillskott	0	0	0
Upptagna/Återbetalda lån	-824	-185 496	-183 005
Upptagna vinstandelslån	150 000	197 871	385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	148 936	12 134	201 755
Årets kassaflöde	100 723	57 707	58 741
Likvida medel vid årets början	86 589	27 848	27 848
Likvida medel vid årets slut	187 312	85 555	86 589

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.

Delårsrapporten 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 2026

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas senare än 1 januari 2026

IFRS 18, Presentation och upplysningar i finansiella rapporter, träder i kraft den 1 januari 2027 och ska tillämpas retroaktivt för jämförelseåret. Bolaget kommer att anpassa sin finansiella rapportering i enlighet med den nya standarden och genomföra nödvändiga förändringar i presentation och upplysningar för att säkerställa efterlevnad.

Klassificering av anläggningstillgångar 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. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell.

Serie A och B fondandelar redovisas till upplupet anskaffningsvärde som är beroende på underliggande avkastningen på bolagets tillgångar därför att de endast innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och ränta. Positiv avkastning på Serie A och B fondandelar redovisas som räntekostnader för bolaget och ingår i marknadsvärdet. Negativ avkastning på Serie A och B fondandelar redovisas som ränteintäkt enligt effektivräntemetoden för bolaget och ingår i marknadsvärdet.

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

Serie B fondandelar (Kapitalandelslånet) är senior finansiering vars avkastningsränta är STIBOR + 3,5%.

Hantering av kapital

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den fortsatt kan generera avkastning till aktieägare samt fondandelsägare och nytta för andra intressenter. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan bolaget förändra den utdelning som betalats till aktieägare, återbetala kapital till aktieägare eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Bolaget bedömer sitt kapital på basis av nyckeltalet räntetäckningsgrad, vilket definieras som Rörelseresultat (EBIT) / Räntekostnader.

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 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 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. Bolagets skulder som till största del utgörs av underliggande finansiering vinstandelslån, kapitalandelslån och RCF utgör också en ränterisk då de direkt eller indirekt har en koppling till Stibor. Vinstandelslånets värde påverkas indirekt av det allmänna ränteläget då dess värde baseras på utfallet av bolaget vilket investerare behöver vara medveten om.

En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procentenhet påverkar resultatet med -7,54 mkr respektive +7,54 mkr. Förändringen beror av ändrad räntekostnad på underliggande kapitalandelslån och RCF.

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 beviljad

portföljvolym vilket minskar den enskilda risken och krediterna följs upp löpande för att minimera riskerna.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivränta

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till verkligt värde vid första redovisningstillfället men vid efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde. 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 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 förlustreserv). Förväntade kreditförluster beaktas inte i beräkningen av effektivräntan.

Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat, vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

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 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. 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. Faktorer som är del av beslutsunderlag för en omklassificering av en kredit till kategori 2 är: 1) Eventuella dröjsmål med betalning som överstiger 30 dagar 2) Försämringar av kreditens Riskklass vilket är en

indikator på att kreditrisk har ökat väsentligt 3) Förändringar i kreditens sannolikhet för default över kreditens hela löptid.

Kategori 3

Denna kategori innefattar tillgångar för vilka det finns objektiva belägg för att de har en försämrad kreditvärdighet. 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.

Faktorer som är del av beslutsunderlag för en omklassificering av en kredit till kategori 3 är: 1) Betydande ökning av kreditrisken från första redovisningstillfälle dvs en stor försämring av kreditens Riskklass. 2) Objektiva belägg för att kreditvärdigheten är försämrad 3) Dröjsmål med betalningar som överstiger 90 dagar. 4) Konkurs eller beslut om rekonstruktion

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 2026-06-30

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)	1 428 745	98 394	54 500	1 581 640
Förlust vid fallissemang (LGD)	148 200	27 456	5 533	181 189
Sannolikhet för fallissemang (PD)	0,82%	15,00%	100,00%	2,34%
Diskonteringsfaktor	0,96	0,99	1,00	0,97
Förväntad kreditförlust	7 592	8 791	7 469	23 852
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,53%	8,93%	13,70%	1,51%
Verkligt värde av mottagna säkerheter	2 170 897	104 600	59 225	2 334 722

Förväntad kreditförlust 2025-06-30

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
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

Not 2 Ränteintäkter

	2026-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30
Ränteintäkter lånefordringar	76 281	77 396
Övriga ränteintäkter lånefordringar	6 462	7 267
Räntekompensation utökning vinstandelslån	0	0
Övriga intäkter	0	0
Summa	82 743	84 663

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2026-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30
Räntekostnader vinstandelslån, andelsklass A	-25 104	-24 645
Räntekostnad kapitalandelslån, andelsklass B	-19 349	-17 673
Räntekostnader kreditinstitut	-5 268	-4 627
Räntekostnader koncernföretag	-3 094	-5 541
Räntekostnader övrigt	-3 068	-2 531
Summa	-55 882	-55 017

Not 4 Administrationskostnader

	2026-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30
Förvaltningsarvode	-9 545	-8 711
Bankkostnader	-10	-14
Revisionsarvode	-203	-734
Advokat och konsultkostnader	-2 988	-3 647
Övriga kostnader	-1 202	-1 881
Summa	-13 949	-14 987

Not 5 Skatt på årets resultat

	2026-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30
Aktuell skatt på årets resultat	-1 512	-1 406
Summa aktuell skatt	-1 512	-1 406
 Total redovisad skatt	 -1 512	 -1 406
 Redovisat resultat före skatt	 7 338	 6 827
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 512	-1 406
Redovisat resultat efter skatt	5 827	5 420

Not 6 Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

	2026-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30
Direktlån till företag	1 550 285	1 404 119
Upplupna räntor	19 938	24 872
Periodisering kreditavgifter	-6 358	-8 107
Redovisat värde vid periodens slut	1 563 865	1 420 883
Redovisat värde vid årets början	1 453 954	1 428 793
Anskaffning av nya lån under perioden	784 657	710 761
Återbetalning av lån	-675 031	-719 179
Förändring upplupen ränta	-7 433	8 422
Avsättning för kreditförluster enligt IFRS 9	6 240	-7 833
Förändring periodiserade kreditavgifter	1 478	-82
Redovisat värde vid periodens slut	1 563 866	1 420 883

Vid utgången av halvåret innehöll fondens investeringsportfölj 63 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 1 992 tkr (2 078 tkr), lånet löper till 3 mars 2029.

Koncerninterna lån uppgår vid halvårsskiftet till 142 340 tkr (194 826 tkr). Lånet löper löpande med 2 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Bolagets säkerställda fondandelsklass B (ISIN: SE0029026095) emitterades 3 juni 2026 och har ett rambelopp på 3 000 mkr där 750 mkr är emitterat. Lånet löper med en rörlig ränta på Stibor+350p till och med 3 juni 2030. Tidigare värdepapper (ISIN: SE0018015505) om 600 mkr förtidslöses i samband med emissionen.

Fonden, serie A fondandelar (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. Fonden är noterat på NGM Nordic AIF. Handeln i vinstandelslånet på NGM har ökat där handel skett på pris som motsvarar aktuellt NAV.

Avkastning fonden, serie A fondandelar (vinstandelslån)	2026-06-30	2025-06-30
Nominellt värde	812 430	677 430
Upplupet anskaffningsvärde	837 534	702 075
Orealiserat resultat	25 104	24 645
Totalt resultat vinstandelslån	25 104	24 645
Förutbetalad ränta vid nyemission	0	0
Redovisat värde vid årets ingång	866 944	729 559

Upptagande av nya lån	0	0
Inlösen av lån	0	0
Utbetald ränta	-54 514	-52 129
Upplupen avkastning	25 104	24 645
Övrig justering	0	0
Redovisat värde vid årets slut	837 534	702 075

Investerarredovisning	2026-01-01	2025-01-01
	2026-06-30	2025-06-30
Ränteintäkter	82 743	84 663
Räntekostnader	-30 778	-30 372
Administrationskostnader	-13 949	-14 987
Reserv för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9	-5 574	-7 833
Resultatandel vinstandelslån	-25 104	-24 645
Resultat före skatt och koncernbidrag	7 338	6 827

Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2026-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödes- påverkande poster	2026-06-30
Serie A fondandelar	812 430	0	0	812 430
Serie B fondandelar	600 000	150 000	0	750 000
Skulder till kreditinstitut	4 570	-2 578	0	1 992
Summa	1 417 000	147 422	0	1 564 422

	2025-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödes- påverkande poster	2025-06-30
Serie A fondandelar	677 430	0	0	677 430
Serie B fondandelar	350 000	250 000	0	600 000
Skulder till kreditinstitut	187 574	-185 496	0	2 078
Summa	1 215 004	64 504	0	1 279 508

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2026-06-30	2025-06-30
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 9 545 tkr (8 711 tkr) som belastat resultatet.

Bolaget har ett kortfristigt lån till moderbolaget på 142 340 tkr (194 826 tkr). Lånet löper löpande med 2 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Räntekostnader på koncerninternt lån har fakturerats med 3 094 tkr (5 541 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 European Securities and Markets Authority (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, VD

Christian Dahlberg
Styrelseledamot

Håkan Dorm
Styrelseledamot

Johanna Cerwall
Styrelseledamot

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