

Delårsrapport

2023

2023-01-01 - 2023-06-30

# Delårsrapport

SBP Kredit AB (publ)

559242-5945

För perioden:

2023-01-01 - 2023-06-30

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBP Kredit AB (publ) 559242-5945, med säte i Stockholm får härmed avge delårsrapport för första halvåret 2023.

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 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 190 projekt med en total volym på mer än 4 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 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

Bolaget hade vid ingången av perioden 1 062 mkr i utbetalade krediter och kreditvolymen har under första halvåret varit relativt stabil och vid utgången av perioden uppgick de till 1 025 mkr. Vid halvårsårsskiftet fanns beviljade kreditavtal om 1 777 mkr varav 1 025 mkr var utbetalt. Kreditportföljen består vid halvårsårsskiftet av 56 krediter där den enskilt minsta krediten uppgår till 1 mkr och den största uppgår till 106 mkr. Genomsnittlig kreditvolym är 32 mkr med en genomsnittlig kvarstående löptid på 7 månader.

Bolagets omsättning för perioden var 59,8 mkr och resultatet efter skatt uppgår till 4,6 mkr. Resultatet innehåller ränta på vinstandelslånet som uppgår till 23,4 mkr vilket motsvarar 3,5% avkastning under perioden. Avkastningen på vinstandelslånet för rullande tolv månader är 7,9%. Vinstandelsräntan betalas ut årsvis den 31 mars till innehavare av vinstandelslånet.

## Väsentliga händelser under perioden

Under första halvåret 2023 har utmaningarna på fastighetsmarknaden fortsatt med stigande räntor och kraftig inflation. Efterfrågan på fastighetslån var lägre i början av året för att sedan komma i gång innan sommaren

Vid halvårsårsskiftet bestod kreditportföljen av 56 krediter. All kreditgivning sker mot säkerhet där krediterna är säkerställda främst med förstahandspant i fastighet och i vissa fall säkerställda med andrahandspant, aktier, statliga bidrag eller annan likvärdig säkerhet. 38 procent av krediterna avser fastigheter som ligger i Stockholmsregionen. Byggnadskreditiv för bostadsrätts- och hyresrättsprojekt står för 81% av kreditvolymen. Resterande avser främst finansiering av förvaltningsfastigheter.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets mål är att bli en ledande aktör inom projektfinansiering av fastigheter i Sverige samt att åstadkomma en genomsnittlig årlig avkastning på ca 6-8 procent per år till en balanserad risk till innehavarna av vinstandelslånen. Affärsläget är för närvarande bra och det finns inget i nuläget som tyder på att bolaget inte kommer att kunna leverera en avkastning till investerarna i linje med förväntningarna 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	2022-06-30	2022-12-31
Vinstandelsränta, %	3,5%	3,7%	8,2%
Balansomslutning, tkr	1 099 766	1 192 905	1 101 306

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

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-06-30</b>	<b>2022-01-01 2022-06-30</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	2	59 837	68 919	151 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-36 747	-44 333	-98 598
Reserv för befarade kreditförluster	1	-300	-289	-549
Administrationskostnader	4	<u>-16 941</u>	<u>-19 729</u>	<u>-40 351</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 849</b>	<b>4 568</b>	<b>11 534</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 849</b>	<b>4 568</b>	<b>11 534</b>
Skatt	5	-1 205	-941	-2 376
<b>Periodens resultat</b>		<b><u>4 644</u></b>	<b><u>3 627</u></b>	<b><u>9 158</u></b>

### RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Periodens resultat	4 644	3 627	9 158
Övrigt totalresultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b><u>4 644</u></b>	<b><u>3 627</u></b>	<b><u>9 158</u></b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Finansiella anläggningstillgångar, lånefordringar	6	218 426		288 530
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>218 426</b>		<b>288 530</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Finansiella omsättningstillgångar, lånefordringar	6	794 976	1 150 798	771 132
Övriga kostfristiga fordringar		14 090	17 106	12 287
		<b>809 067</b>	<b>1 167 904</b>	<b>783 419</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>72 274</b>	<b>25 001</b>	<b>29 357</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>881 340</b>	<b>1 192 905</b>	<b>812 776</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 099 766</b>	<b>1 192 905</b>	<b>1 101 306</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	1 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		14 019	5 341	5 101
Periodens resultat		4 644	3 627	9 158
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 663</b>	<b>9 968</b>	<b>15 259</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Vinstandelslån	7	750 793	510 471	782 744
Skulder till kreditinstitut		166 902	0	136 262
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>917 694</b>	<b>510 471</b>	<b>919 006</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		298	569	852
Skulder till koncernföretag		155 409	592 559	161 626
Skulder till kreditinstitut	7	0	71 117	0
Skatteskulder		663	2 327	2 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 039	5 895	2 174
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>162 409</b>	<b>672 466</b>	<b>167 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 099 766</b>	<b>1 192 905</b>	<b>1 101 306</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>1 000</b>	<b>5 341</b>	<b>6 341</b>
<b>Totalresultat</b>			
Periodens resultat	0	3 627	3 627
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>3 627</b>	<b>3 627</b>
<b>Utgående balans per 30 juni 2022</b>	<b>1 000</b>	<b>8 968</b>	<b>9 968</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>1 000</b>	<b>14 259</b>	<b>15 259</b>
<b>Totalresultat</b>			
Periodens resultat	0	4 644	4 644
Övrigt totalresultat	0	-240	-240
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>4 394</b>	<b>4 394</b>
<b>Utgående balans per 30 juni 2023</b>	<b>1 000</b>	<b>18 663</b>	<b>19 663</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>			
Rörelseresultat	5 849	4 568	11 534
Betald skatt	1 545	0	1 373
Justering nedskrivning vinstandelslån	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 304</b>	<b>4 568</b>	<b>10 161</b>
<b>föreförändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-1 803	2 189	7 008
Ökning/minskning av fordringar koncernföretag	0	0	0
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 586	-556	-4 034
Ökning/minskning av skulder till koncernföretag	-6 217	212 517	-218 416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 130</b>	<b>214 150</b>	<b>-205 281</b>
Förvärv/ökning av finansiella omsättningstillgångar	46 599	-26 492	64 645
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>46 599</b>	<b>-26 492</b>	<b>64 645</b>
Utdelning			-240
Upptagna/återbetalda lån	30 639	-182 276	-117 131
Upptagna vinstandelslån	-31 951	-14 642	257 631
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 552</b>	<b>-196 918</b>	<b>140 260</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>42 917</b>	<b>-4 693</b>	<b>-336</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>29 357</b>	<b>29 694</b>	<b>29 694</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>72 274</b>	<b>25 001</b>	<b>29 357</b>



## Noter

### **Not 1 Redovisningsprinciper Allmänna redovisningsprinciper**

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS som anges 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). Där jämförelsesiffror anges avser de motsvarande period föregående år.

### **Klassificering av anläggningstillgångar 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.

### **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 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 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 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, 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 2023-06-30

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)	1 017 457			1 017 457
Förlust vid fallissemang (LGD)	153 982			153 982
Sannolikhet för fallissemang (PD)	1,59%			1,59%
Diskonteringsfaktor	0,97			0,97
<b>Förväntad kreditförlust</b>	<b>1 555</b>			<b>1 555</b>
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,15%			0,15%

### Förväntad kreditförlust 2022-06-30

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
	12 månader	Återst.löptid	Återst.löptid	
Exponering mot fallissemang (EAD)	1 150 798			1 150 798
Förlust vid fallissemang (LGD)	135 331			135 331
Sannolikhet för fallissemang (PD)	1,39%			1,39%
Diskonteringsfaktor	0,97			0,97
<b>Förväntad kreditförlust</b>	<b>998</b>			<b>998</b>
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,08%			0,08%

### Not 2 Ränteintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter lånefordringar	48 886	54 049
Övriga ränteintäkter lånefordringar	10 951	14 870
<b>Summa</b>	<b>59 837</b>	<b>68 919</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader vinstandelslån, andelsklass A	-23 395	-18 271
Räntekostnad kapitalandelslån, andelsklass B	-1 767	0
Räntekostnader kreditinstitut	-6 973	-6 632
Räntekostnader koncernföretag	-4 589	-19 375
Övrigt	-24	-55
<b>Summa</b>	<b>-36 747</b>	<b>-44 333</b>

### Not 4 Administrationskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode	-12 494	-18 698
Bank- och redovisningskostnader	-148	-189
Övriga kostnader	-4 299	-842
<b>Summa</b>	<b>-16 941</b>	<b>-19 729</b>

## Not 5 Skatt på periodens resultat

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30
Aktuell skatt på periodens resultat	-1 205	-941
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-1 205</b>	<b>-941</b>
<b>Total redovisad skatt</b>	<b>-1 205</b>	<b>-941</b>
Redovisat resultat före skatt	5 849	4 568
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 205	-941

Effektiv skatt uppgår till 20,6%

## Not 6 Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Direktlån till företag	1 015 887	1 164 434
Upplupna räntor	9 249	3 180
Periodisering kreditavgifter	-11 734	-16 816
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 013 402</b>	<b>1 150 798</b>
<b>Redovisat värde vid periodens början</b>	<b>1 059 661</b>	<b>1 124 306</b>
Anskaffning av nya lån under perioden	461 777	676 757
Återbetalning av lån	-510 170	-650 225
Förändring upplupen ränta	738	-1 042
Avsättning för kreditförluster enligt IFRS 9	-300	-289
Förändring periodiserade kreditavgifter	1 696	1 291
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 013 402</b>	<b>1 150 798</b>

Vid utgången av perioden innehöll fonden investeringsportfölj 56 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 samt vinstandelslån.

Skulder till kreditinstitut uppgår vid halvårsskiftet till 166 902 tkr (71 117), varav hela beloppet är långfristigt. Lånet löper till mars 2026.

Koncerninterna lån uppgår vid halvårsskiftet till 155 409 tkr (592 559), minskningen beror främst av att koncerninterna lån ersatts av vinstandelslån och kapitalandelslån. Lånet löper löpande med 2 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Säkerställda kapitalandelslånet emitterades 1 juli 2022 och har ett rambelopp på 500 mkr där 50 mkr är emitterat. Lånet löper med en rörlig ränta på Stibor+400 och löper till juli 2025.

Vinstandelslånen löper med en ränta som är beroende av fondens resultat. Röntan 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 i vinstandelslånen på NGM har ökat där handel skett på pris som motsvarar aktuellt NAV. Bedömningen är att marknadspriset motsvarar upplupet anskaffningsvärde.

<b>Avkastning vinstandelslån</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Nominellt värde	677 430	492 200
<b>Upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>700 793</b>	<b>510 471</b>
Orealiserat resultat	23 363	18 271
Realiserat resultat	0	0
<b>Totalt resultat vinstandelslån</b>	<b>23 363</b>	<b>18 271</b>

#### **Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Bankgaranti till Euroclear	50	50
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

#### **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 13 263 tkr (16 607) varav 11 717 tkr (17 858) belastat resultatet och 1 546 tkr (-1 251) periodiserats, beloppen inkluderar periodiseringar från tidigare perioder.

Bolaget har ett kortfristigt lån till moderbolaget på 155 409 tkr (592 559). Lånet har under perioden möjliggjort fortsatt tillväxt. Lånet löper löpande med 2 månaders ömsesidig uppsägningstid. Räntekostnader på koncerninternt lån har fakturerats med 4 589 tkr (19 375).

# Underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Johan Björklund      Matts Kastengren  
Styrelseordförande    Styrelseledamot

Christian Dahlberg      Håkan Dorm  
Styrelseledamot      Styrelseledamot

Carl Mikael Wretman    Johanna Cerwall  
Styrelseledamot      Styrelseledamot

David Haak  
Verkställande direktör

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