

Stabelo Fund 1 AB (publ) – Delårsrapport januari – juni 2019 **Org nr 559075-0203**

Bolaget januari – juni 2019 (jämfört med januari – juni 2018)

- Rörelsens intäkter ökade med 1 092% och uppgick till 35,5 Mkr (2,0).
- Rörelsens kostnader ökade med 1 418% och uppgick till -32,6 Mkr (-2,3).
- Konstaterade kreditförluster var oförändrade, 0 Mkr (0 Mkr).
- Rörelseresultatet var oförändrat, 0 Mkr (0 Mkr).
- Bolagets bolåneportfölj växte till 7 284 Mkr (3 228 Mkr) under perioden.
- Emitterat kapital- och vinstandelslån om 3 888 Mkr (1 822 Mkr) under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Delårsrapporten finns tillgänglig på Stabelo Assets Managements hemsida,
www.stabeloassetmanagement.se

För ytterligare information, kontakta:

Mats Nilsson, VD, Stabelo Asset Management AB, +46701722184,
mats.nilsson@stabelo.se

Om Stabelo Asset Management

Stabelo Asset Management är en svensk förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och står under tillsyn av Finansinspektionen. Stabelo Fund 1 AB (publ) erbjuder möjligheter för institutionella investerare att investera i svenska bolån som uppfyller investeringskraven enligt Bolagets Placeringspolicy. Bolaget emitterar löpande kapital- och vinstandelslån som ger innehavaren av instrumentet en kvartalsvis kupongbetalning baserad på den underliggande portföljen av bolån. Kapital- och vinstandelslånen är noterade för handel på listan Debt Securities vid Nordic Growth Market (NGM) i Stockholm.

Stabelo Asset Management AB 559064-2384 Stabelo Fund 1 AB (publ) 559075-0203

Engelbrektsgratan 19, SE-114 32 Stockholm, Sweden
www.stabeloassetmanagement.se

Stabelo Fund 1 AB (publ)
Org nr 559075-0203

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande delårsrapport.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändring i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. *Uppgifter inom parentes avser föregående år.*

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Stabelo Fund 1 AB (publ) 559075-0203, med säte i Stockholm, är en alternativ investeringsfond (AIF) som erbjuder institutionella investerare möjligheten att investera i bolån till privatpersoner. Bolaget och dess förvaltare Stabelo Asset Management AB står under tillsyn av Finansinspektionen under Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget riktar sig till professionella investerare som söker exponering mot portföljer av bolån med mycket hög kreditvärdighet. Investeringen sker genom kapital- och vinstandelslån (härefter kallat vinstandelslån) som Bolaget emitterar regelbundet. Vinstandelslånen löper med kvartalsvis kupong vilket motsvarar bolånens inbetalda räntor med avdrag för Bolagets servicekostnader samt förvaltningsavgift. Bolagets vinstandelslån är noterade på NGM:s reglerade lista, Debt Securities i Stockholm. Bolån som bolaget investerar i ska uppfylla Bolagets strikta placeringspolicy. Det innebär att investeringar görs endast om bolånen uppfyller högt ställda krav på bl.a. belåningsgrad, skuldkvot, fallissemangsrisk samt passerar en konservativ så kallad Kvar-att-leva-på-kalkyl som testar låntagarhushållets motståndskraft mot högre räntor. Som följd av den strikta placeringspolicyen är kreditrisken låg i portföljen, den genomsnittliga belåningsgraden är 44,6% (42,2%) och LTI-kvoten ligger på drygt 2 (2). Se även not 2 för kreditrisk och övriga risker.

Bolagets portfölj av bolån har ökat med 126% under första halvåret 2019, från 3 228 Mkr till 7 284 Mkr.

Mer information om Stabelo Fund 1 AB (publ) investeringsportfölj redovisas i investeringsrapporter till investerare som löpande publiceras kvartalsvis på Stabelo Assets Management AB:s hemsida, <http://www.stabeloassetmanagement.se>

Ägarstruktur

Bolaget ägs till 100 % av Stabelo Asset Management AB orgnr 559064-2384, med säte i Stockholm, som även agerar som förvaltare för Bolaget i enlighet med Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Stabelo Asset Management AB ägs i sin tur till 100 % av Stabelo Group AB 559030-7996.

Nyckeltal

tkr	jun-19	jun-18	2018
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-
Balansomslutning	7 700 477	1 828 413	3 798 439
Soliditet, %	0	0,03	0,01

Definition av nyckeltal, se sidan 18.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Verksamheten påbörjades 3 januari 2018 då de första vinstandelslånen emitterades samt första portföljen med bolån förvärvades. Portföljer som uppfyller Bolagets strikta placeringspolicy har därefter förvärvats månadsvis från Stabelo AB, ett helägt dotterbolag till Stabelo Group AB. Per den 30 juni 2019 uppgick Bolagets bolånestock till 7 285 Mkr (1 146 Mkr).

Från och med 3 januari 2018 är Bolagets vinstandelslån. 2018A noterat på NGM:s reglerad marknad, Debt Securities.

En ny vinstandelslånsserie, 2019A, noterades på NGM under första halvåret 2019.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Grundläggande risker och osäkerhetsfaktorer

Riskexponering är naturlig del av all finansiell verksamhet. Hanteringen av Bolagets exponering för kredit- och motpartsrisk, marknads-, likviditets-, operativ och outsourcingrisk redogörs mer detaljerat i not 2.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets förväntan är att flera alternativa bolåneaktörer kommer starta sin verksamhet under 2019 och konkurrera om utlåning till privatpersoners bolån och bankerna kommer fortsätta utveckla sina kunderbidanden på bolånemarknaden vilket sammantaget ger en ökad konkurrenssituation. Marknaden växte med ca. 2,2% under första halvåret 2019 och Stabelo ser en fortsatt tillväxt i ansökningar av bolån under andra halvåret 2019.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-06-30	2018-01-01 -2018-06-30	2018-01-01 -2018-12-31
Ränteintäkter		38 512	3 251	19 507
Räntekostnader		<u>-32 611</u>	<u>-2 378</u>	<u>-14 065</u>
Räntenetto	4	5 901	873	5 442
Nettoresultat av finansiella transaktioner	5	-	-	-
Summa rörelseintäkter		5 901	873	5 442
Övriga rörelsekostnader	6	<u>-5 901</u>	<u>-873</u>	<u>-5 442</u>
Rörelseresultat		-	-	-
Resultat före skatt		-	-	-
Skatt på periodens resultat		-	-	-
Periodens resultat		-	-	-
Poster som har eller kan omföras till periodens resultat				
Inkomstskatter relaterat till övrigt totalresultat		-	-	-
Summa övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		-	-	-
Periodens totalresultat		-	-	-

Balansräkning	Not	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
		-2019-06-30	-2018-06-30	-2018-12-31
Tillgångar				
Kassa och bank		44 617	681 100	19 832
Finansiella anläggningstillgångar	7,8,9	7 169 617	1 119 869	3 178 407
Finansiella omsättningstillgångar	7, 8,9	115 042	26 589	49 700
Övriga tillgångar		370 674	775	550 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>527</u>	<u>80</u>	<u>201</u>
Summa tillgångar		<u>7 700 477</u>	<u>1 828 413</u>	<u>3 798 439</u>
 Skulder, avsättningar och eget kapital				
Vinstandelslån	8,9,10	7 674 007	1 822 099	3 786 178
Övriga skulder		21 746	2 644	8 892
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		3 446	905	2 869
Skulder hos koncernföretag		778	2 265	-
Eget kapital				
Aktiekapital (50 000 aktier, kvotvärde 10 kr)		500	500	500
Perioden resultat		=	=	=
Summa skulder, avsättningar och eget kapital		<u>7 700 477</u>	<u>1 828 413</u>	<u>3 798 439</u>

Rapport över förändring i Eget Kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	500	-	-	500
Periodens resultat	=	=		=
Eget kapital 2018-06-30	500			500
Eget kapital 2018-12-31	500	-	-	500
Periodens resultat	=	=		=
Eget kapital 2019-06-30	500	-	-	500

Kassaflödesanalys	2019-01-01 – 2019-06-30	2018-01-01 – 2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-	-
Betald inkomstskatt	=	=
Förändring övriga tillgångar	-369 900	3 171
Förändring upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	<u>608</u>	<u>-117</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-369 292	3 054
Investeringsverksamheten		
Förvärv av bolån	<u>-6 138 201</u>	<u>-1 144 841</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 138 201	-1 144 841
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	<u>5 871 010</u>	<u>1 822 386</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 871 010	1 822 386
Periodens kassaflöde	-636 483	680 599
Likvida medel vid periodens början	681 100	501
Kursdifferenser i likvida medel	=	=
Likvida medel vid periodens slut	<u>44 617</u>	<u>681 100</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna delårsrapport upprättas enligt IAS 34 Interim Financial Reporting Delårsrapportering. Bolaget tillämpar så kallad lagbegränsad IFRS, och beaktar kraven i årsredovisningslagen (ÅRL) samt rådet för finansiell rapportering RFR 2. Uppställningen i balans- och resultaträkningen har anpassats enligt Lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKLL) då uppställningen är mer förenlig med bolagets verksamhet.

Nya och ändrade redovisningsprinciper

IFRS 16

Den nya standarden för leasing IFRS 16, har ändrat kriterierna för klassificering av leasingavtal. Standarden är antagen av EU och tillämpas från och med räkenskapsåret 1 januari 2019. IFRS 16 innebär att alla leasingkontrakt, med vissa undantag, ska redovisas som en tillgång och som en skuld i leasetagarens balansräkning. Betalningar under leasingkontraktet ska redovisas som avskrivningar och räntekostnader.

IFRS 16 Leasing tillämpas från och med 2019 och kommer så länge undantaget i RFR 2 består inte påverka bolagets redovisning utan leasingbetalningar kommer även i fortsättningen redovisas som en kostnad linjärt under leaseperioden.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu ej trätt i kraft

Inga nya eller ändrade redovisningsprinciper som ej trätt ikraft är aktuella i denna delårsrapport.

Viktiga antaganden och bedömningar för redovisningsändamål

För att upprätta årsredovisning enligt IFRS, krävs det att Bolaget gör bedömningar och uppskattningar om framtiden som påverkar redovisningen av tillgångar, skulder och upplysningar om eventuella ansvarsförbindelser per balansdagen samt rapporterade intäkter och kostnader under rapportperioden.

Företagsledningen gör vissa bedömningar och uppskattningar för att fastställa värden på finansiella tillgångar och skulder. Dessa är hänförliga till finansiella tillgångar och vinstandelslån. De bedömningar och antaganden som företagsledningen gör, kommer påverka Bolagets tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsperioder. Företagsledningens antaganden och bedömningar utvärderas löpande baserat på historisk erfarenhet och andra faktorer. Detta inbegriper förväntningar på framtida händelser som kan anses rimliga. De mest kritiska antaganden och bedömningar som görs berör bolåneportföljen och dess framtida kassaflöden. Hur finansiella tillgångar värderas beskrivs under avsnittet "Finansiella tillgångar".

Funktionell valuta

I årsredovisningen används svenska kronor (SEK) som funktionell och rapporteringsvaluta. Bolaget har endast transaktioner i svenska kronor (SEK).

Intäkter

Bolagets intäkter omfattas av räntor och avgifter från bolånen. Huvuddelen av intäkterna tillfaller vinstandelslånsinnehavaren i form av räntekostnader för vinstandelslånen.

Ränteintäkter

Ränteintäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöra bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nettoresultat av finansiella transaktioner

Nettoresultatet av finansiella transaktioner består av orealiserade värdeförändringar som uppstått genom värderingar av bolånekrediter och vinstandelslån.

Kostnader

Bolagets kostnader omfattas av räntor på vinstandelslån, förvaltningsavgift till förvaltaren, Stabelo Asset Management AB och servicekostnader för bolånen till servicern, Stabelo AB.

Räntekostnader

Räntekostnaderna har tagits upp till verkligt värde av vad som erlagts eller kommer att erläggas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska kostnaderna kommer att belasta bolaget och kostnaderna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förvaltningsavgift och servicekostnad

Förvaltningsavgift och servicekostnader har tagits upp till verkligt värde av vad som erlagts eller kommer att erläggas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska kostnaderna kommer att belasta bolaget och kostnaderna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Klassificering av tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras som tillhörande en av följande kategorier:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Bolagets redovisning är baserat på verkligt värde och används för tillgångar och skulder enligt nedan:

- (i) Bolån och värdepapper som tillgångar värderas till verkligt värde via resultaträkningen som en följd av Bolagets affärsmodell och
- (ii) Vinstandelslån utgivna av Bolaget som skulder värderas till verkligt värde och redovisas via resultaträkningen enligt IFRS 9 (fair value-option).

Detta är en följd av att bolånen på tillgångssidan tillsammans med vinstandelslånen på skuldsidan bildar en finansiell enhet i Bolaget som förvaltas in enlighet med Bolagets fondbestämmelser (Terms and Conditions). Bolaget förvaltas och utvärderas på verkligt värde principer och följer sedvanlig affärsmodell för alternativa fonders affärsmodeller.

Upplupet anskaffningsvärde används för poster som ej faller under definitioner ovan.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Verkligt värde är det marknadsvärde som Bolaget skulle erhålla om tillgången omsattes på marknaden på bokslutsdagen till en extern part. För att bestämma verkligt värde använder sig Bolaget av värderingsmetoder som är vedertagna på finansiella marknader. Detta för att värderingar ska vara konsistenta och använda sig av kvantifierbara marknadsdata över tid.

I tillämpningen av verkligt värde för tillgångar och skulder görs en prövning av värderingen i följande

nivåer:

- Nivå 1 - Värderingen är baserad på noterade priser på en aktiv marknad identiska tillgångar och skulder.
- Nivå 2 - Värderingen är baserad på värderingstekniker där minsta nivån av viktig data är direkt eller indirekt tillgänglig marknadsdata.
- Nivå 3 - Värderingen är baserad på värderingstekniker där minsta nivån av viktig data inte är tillgänglig i form av marknadsdata.

För Bolagets tillgångar har Bolaget bedömt att nivå 2 är den mest korrekta metoden för värdering löpande. Då Bolagets vinstandelslån är noterade på en reglerad marknad är nivå 1 utgångspunkten för värdering av de finansiella skulderna men då inga transaktioner avseende de noterade vinstandelslånen skett under 2018, har de värderats i enlighet med nivå 2 i bokslutet.

Finansiella tillgångar

Bolagets affärsidé är att förvärva och förvalta bolån till privatpersoner. Dessa tillgångar är ej noterade eller handlade på någon marknad. Dock bygger Bolagets affärsmodell på att tillgångarna ska förvaltas och värderas till verkligt värde. Bolånen värderas enligt nivå 2 för att så korrekt som möjligt värdera bolånen till verkligt värde.

De finansiella tillgångarna klassificeras antingen som finansiella anläggningstillgångar eller omsättningstillgångar med hänsyn tagen till dess affärsmässiga syfte. Tillgångar som är ämnade att innehas längre än 12 månader klassificeras som anläggningstillgång. Finansiella tillgångar som är ämnade för kortare innehavstid än 12 månader från balansdagen och den del av anläggningstillgångarna med kortare återstående löptid än 12 månader klassificeras som omsättningstillgång.

Bolån har en kontraktuell löptid på trettio år och klassificeras som anläggningstillgång.

Enligt Bolagets fondbestämmelser är bolån den enda tillåtna investeringskategorin. Andra räntebärande finansiella tillgångar får endast innehas som ett led i likviditetsförvaltningen, inte som ett innehav enligt Placeringspolicyn. Värdepapper som innehas för likviditetshantering klassificeras som omsättningstillgångar och värderas enligt nivå 1. Bolaget innehar inga värdepapper på balansdag.

Om bolån förvärvas från Stabelo AB, originator av bolån, förvärvas dessa till nominellt belopp plus upplupen ränta. Bolaget kan även förvärva bolån från externa parter, dock först efter godkännande av Bolagets investerare och om detta skulle ske, förvärvas bolånen till verkligt värde.

Bolånen värderas till verkligt värde vid varje emission eller inlösen av vinstandelslån. Emissioner sker månadsvis men kan även ske med annan periodicitet, till exempel kvartalsvis. Bolaget använder sig av diskonterade nuvärden av kassaflöden för att erhålla verkligt värde. Resultatet av beräkning av verkligt värde via nuvärdesberäkningen, värdeförändringen, redovisas via resultaträkningen som en följd av bolagets affärsmodell.

Huvudsakliga parametrar för Bolagets framtagande av priser för beräkning av verkligt värde för Bolagets tillgångar och skulder beskrivs nedan.

- (i) Officiellt publicerade bolåneräntor per löptid för de sex största bolånegivarna förgående månad samt eventuella trender av dessa räntor

- (ii) Marknadsräntor och räntekurvor för andra räntebärande finansiella instrument samt centralbankers styrräntor
- (iii) Riskutvärdering av bolånemarknaden, övriga finansiella marknader samt finansiella läget i stort
- (iv) Data om marknadsandelar och dess utveckling, allmän konkurrensutvärdering samt eventuella nya lagar eller regleringar

Andra parametrar kan komma ifråga vid speciella marknadssituationer.

Bolaget har gjort följande kritiska antaganden och bedömningar som påverkar periodens resultat:

- (i) Räntekurvan som används för att beräkna diskonteringsräntorna för beräkning av verkligt värde för tillgångar och skulder är baserat på Stabelo AB:s bolåneräntor med hänsyn till bolånens risk respektive löptidsrisk.

Värden per 30 juni 2019

Räntebindning	3 mån	1 år	2 år	3 år	5 år	10 år
Stabelo ränta	1,29%	1,28%	1,28%	1,28%	1,49%	2,20%
Diskonteringsfaktor	0,99686	0,98729	0,97470	0,96231	0,92797	0,79830

- (ii) I beräkningar för bolåneportföljens förväntade kreditförluster, används en beräknad sannolikhet för fallissemang, så kallat PD, framtaget via PD-data som UC AB har beräknat på bolagets faktiska bolånestock och för LGD som är beräknat på historiska huspris-data från SCB.
Per 30 juni 2019 är bolåneportföljens PD, 0,11 procent, baserat på en sannolikhet beräknad av UC till 0,19 procent för betalningsanmärkningar per år i genomsnitt och en förväntad genomsnittlig löptid på tio år för bolånen. LGD är baserat på fyrtiotvå års historisk (1975-2017) prisutveckling för småhus samt bostadsrätter och ett antagande om normalfördelning.

Förväntade kreditförluster

Beräkning av de förväntade kreditförlusterna ingår i det bokförda verkliga värdet för tillgångar och skulder. Kreditrisken utvärderas löpande. Det finns ett samband mellan storleken på kreditrisken och de förväntade kreditförlusterna. Vid beräkningen av verkligt värde på bolåneportföljen, justeras detta med eventuella konstaterade och förväntade kreditförluster.

Konstaterade och förväntade kreditförluster i bolåneportföljen utvärderas löpande med hänsyn till tex. bolånemarknaden, fastighetsvärden och samhällsekonomi. Vid konstaterad förlust och eventuella realisation av pant beaktas nuvärdet av eventuell realiserad pant, kostnader för hantering och tidsmässig estimering av realisation. Avseende förväntad förlust beräknas detta som sannolikheten för fallissemang för varje enskilt bolån multiplicerat storleken på förlusten, beräknat på historiska huspriserändringar, multiplicerat med förväntad kreditexponering. Förlusten beräknas tidsmässigt infalla fem år från beräkningsdag. Förlusten nuvärdesberäknas med Stabelo AB:s femåriga utlåningsränta vid beräkningstillfället. Huvudsakliga parametrar för beräkning av Bolagets kreditförluster beskrivs nedan. Andra parametrar kan komma ifråga vid speciella marknadssituationer.

- (i) Löptids PD beräknad som sannolikheten för kreditförlust baserat på en beräkning från en oberoende part samt en migrationsmatris för PD beräknad av en oberoende aktör baserat på marknadsdata och en beräkning av löptid på samtliga utestående bolån i marknaden
- (ii) LGD för olika huspris-scenarier med hänsyn till historiska husprisdata och tidsvägda kostnader för hantering av pantrealisation

Bolaget använder sig av statistiska metoder för att beräkna förväntade kreditförluster. Begrepp som används är:

PD - Sannolikheten för fallissemang hos bolånetagaren
LGD - Storleken på förlusten i händelse av fallissemang
EAD - Förväntad kreditexponering vid fallissemang
ECL - Förväntad kreditförlust

Beräkning av förväntad förlust blir därigenom $ECL=PD*LGD*EAD$

Finansiella skulder

Vinstandelslån

Vinstandelslånen är så kallade "hold-to-maturity" instrument emitterade till professionella investerare som tecknat bindande investeringslöften med Bolaget. Vinstandelslånen kan därefter omsättas på en sekundärmarknad, NGM Debt Securities. Vinstandelslånens verkliga värde är först och främst en funktion av Bolagets tillgångar. Bolaget värderar vinstandelslånen till verkligt värde enligt nivå 1 då vinstandelslånen är noterat på en reglerad marknad, NGM. Olika tillvägagångssätt för värderingen av finansiella tillgångar och skulder som är direkt beroende av varandra kan omöjliggöra att uppnå kontinuitet och konsistens i värdet för Bolagets samlade finansiella tillgångar och skulder över tid.

Vinstandelslånen är noterade på en reglerad marknad, sekundärmarknad, varvid avslut med noterade marknadspriser sker med olika frekvens. Under 2019 har inga avslut skett på NGM. Om inga noterade priser finns tillgängligt använder sig Bolaget av nivå 2 priser för beräkning av verkligt värde. Om det sker avslut på sekundärmarknaden kommer dessa priser beaktas i första hand men ej nödvändigtvis användas för värdering av vinstandelslånen. Bolaget kommer bedöma hur likvid marknaden är vid varje givet tillfälle, antal aktörer mm.

Vinstandelslånens avkastning är direkt beroende på avkastningen av Bolagets tillgångsportfölj i form av räntor och avgifter. Vinstandelslånens kvartalsvisa utdelning består av erlagda intäktsräntor och avgifter under perioden från Bolagets bostadskrediter, minskat med servicekostnader och förvaltningsavgift.

Eftersom vinstandelslånens avkastning är direkt hänförlig till tillgångsportföljens avkastning är användning av verkligt värde via resultaträkningen avseende vinstandelslånen nödvändigt för att investerare i Bolaget ska erhålla neutral och likabehandling av vinstandelslånen över tid. Bolaget har därför valt att värdera vinstandelslånen till verkligt värde via resultaträkningen. Det betyder att Bolaget emitterar och löser in vinstandelslånen till verkligt värde. Bolagets vinstandelslån noteras på NGM:s reglerade marknadsplats, Debt securities efter emission.

För mer information av andelars värde, se not 8.

Likvida medel

Likvida medel definieras som kassa och utlåning till kreditinstitut med en löptid på högst tre månader från anskaffningstidpunkten. Likvida medel är placerade hos bank med hög kreditvärdighet. Kreditrisk bedöms mycket låg.

Övriga tillgångar

Bolaget har erlagt köpeskilling för förvärv av bolånekreditsportfölj från Stabelo AB. Portföljen förvärvas följande bankdag. Köpeskilling bokförs till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga skulder

Vinstandelslånens kupong erläggs till investerare i efterskott. Den upplupna men ej utbetalade kupongen bokas till upplupet anskaffningsvärde. Erlagda räntor och amorteringar på bostadskrediter originerade av Stabelo AB men ej ännu förvärvade av Bolaget bokförs till upplupet anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på periodens resultat i resultaträkning består av aktuell skatt och eventuell uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser periodens skattepliktiga resultat och eventuell del av tidigare räkenskapsår. Bolaget redovisar ingen skatt för perioden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys för Bolaget upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Närstående transaktioner

Bolaget genomför regelbundet transaktioner med Stabelo AB, 559064-2376. Bolaget förvärvar portföljer av bolån originerade av Stabelo AB. Bolånen som förvärvas måste uppfylla Bolagets Placeringspolicy på ett antal kreditparametrar. Bolånen förvärvas till ett pris som motsvarar bolånens utestående kreditbelopp plus bolånets upplupna ränta till och med förvärvsdag. Bolaget köper löpande administrativa tjänster från Stabelo AB för administration av bolån samt att man kvartalsvis erlägger förvaltningsavgift till Stabelo Asset Management AB, 559064-2384. För ytterligare information se not 3.

Not 2 Finansiella risker

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för ett antal olika finansiella risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar och kan ha framtida påverkan på verksamheten. Bolaget analyserar och strävar att förebygga dessa risker löpande i största möjliga grad.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk är risken för att bolånetagaren inte kan fullgöra sina åtaganden enligt skuldebrevet. Kreditrisken påverkas även av förändringar av värdet i de säkerheter som är lämnade i samband med bolånet. Säkerheter för bolånen består av pantbrev i fastigheter eller inteckningar i bostadsrätter.

Bolaget har en placeringspolicy där belåningsgrader är konservativt satta. Maximal belåningsgrad är 60%. Bolaget för löpande dialog med originatorn, Stabelo AB, om den samlade kreditprövningen vid nyutlåning samt genomgången av befintlig bolåneportfölj för att förbättra kvalitén på portfölj och för att tidigt upptäcka eventuella problemkrediter. Bolaget genomför regelbundet stresstest för eventuella framtida kreditförluster på bolån med bland annat olika förändringar på fastighetspriser. Bolaget anser att risken är låg då bl.a. belåningsgraden är begränsad till 60%. Den genomsnittliga belåningsgraden var 30 juni 44,6% (42,2).

Marknadsrisk

Bolaget tillämpar marknadsvärdering till verkligt värde av bolåneportföljen och de emitterade vinstandelslånerna samt nyemitterade vinstandelslånerna. Det innebär att vid ränteförändringar av marknadsräntor förändras nuvärdet av kassaflöden.

Då Bolaget inte kan ha någon finansiell hävstång, kommer inga säkringsprodukter innehas, exempelvis derivat, varför Bolaget inte hanterar denna risk aktivt. Portföljen marknadsvärderas

löpande. Effekten av dessa förändringar påverkar tillgångssidan och skuldsidan på likartat sätt. Bolaget bedömer risken som låg. Bolånens räntebindningstid är kort, knappt 83% (94%) har en räntebindningstid 3 månader eller kortare. Övriga 17% har bindningstider på 1-10 år.

Likviditetsrisk

Risken för Bolaget att inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid kontraktuellt förfall med betydande kostnader som följd.

Bolaget finansierar bolånen med vinstandelslån med en löptid på 10 år. Bolånen kan ha en mängd olika löptider. Enligt Finansinspektionen är genomsnittet på bolån i Sverige ca 7 år. Den kontraktuella bindningstiden är dock 30 år för Stabelos bolån. Denna risk är även kallad refinansieringsrisk. Bolaget har genom att ge ut 10-åriga vinstandelslån tagit höjd för bolånens normala faktiska löptider på 7 år. Detta ger Bolaget möjligheter att proaktivt arbeta med att möta förfallet på vinstandelslånet med amorteringar från bolån samt nya investeringslöften från investerare i vinstandelslån. Bolaget har även under speciella förhållanden möjlighet att skjuta upp betalningar av vinstandelslånets slutförfall upp till 12 månader. Bolaget bevakar löpande förfallostrukturen av bolån och vinstandelslån och matchningen av kassaflöden. Stresstester görs även av bland annat förändrade amorteringsbeteenden av bolån mm. Bolaget anser att likviditetsrisken är låg men av central betydelse för Bolagets riskhantering. Historiskt har bolån amorterats med 12-14% per år sett över den totala bolånemarknaden enligt Finansinspektionen, vilket möjliggör matchning av förfall av bolån och vinstandelslån.

Operativ risk

Risken att Bolaget genom tekniska, handhavande, legala eller andra operativa processer lider skada. Bolaget arbetar med olika funktioner som Riskfunktionen, Compliancefunktionen och legala rådgivare för att förbättra processer och rutiner. Bolaget har löpande självutvärderingar och incidenthantering för uppföljning av risker. Bolaget bedömer risken som låg.

Outsourcing risk

Risken av att Bolaget har lagt ut driften av viktiga administrativa och IT-tjänster på externa leverantörer och dessa leverantörer ej kan upprätthålla avtalad kvalitet. Bolaget har löpande kontakt med leverantörer för förbättringar av processer samt genomför löpande utvärderingar av leverantörer. Som en del av utvärdering begär Bolaget in leverantörers incidentrapportering. Bolaget bedömer risken som låg.

Not 3 Koncerninterna transaktioner

	2019-06-30	2017-06-30
Uppgifter om moderföretaget		
Moderföretag till Stabelo Fund 1 AB (Publ) är Stabelo Asset Management AB orgnr 559064-2384 med säte i Stockholm.		
Moderföretag till Stabelo Asset Management AB är Stabelo Group AB 559030-7996 med säte i Stockholm		
<i>Nettofordringar på närstående</i>		
Stabelo AB	<u>369 900</u>	-
Summa	369 900	-
<i>Nettoskuld till närstående</i>		
Servicekostnad Stabelo AB	2 801	624
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management AB	<u>3 101</u>	<u>249</u>
Summa	5 902	873

Not 4 Räntenetto

	2019-06-30	2018-06-30
<u>Ränteintäkter</u>		
Ränteintäkter bostadskrediter	<u>38 512</u>	<u>3 251</u>
<u>Räntekostnader</u>		
Räntekostnader vinstandelslån	<u>-32 611</u>	<u>-2 378</u>
Summa räntenetto	5 901	873

Not 5 Nettoresultat av finansiella transaktioner

	2019-06-30	2018-06-30
Värdeförändring bostadskrediter	<u>880</u>	<u>2 299</u>
Nettoresultat finansiella tillgångar	880	2 299
Värdeförändring vinstandelslån	<u>-880</u>	<u>-2 299</u>
Nettoresultat av Vinstandelslån	-880	-2 299
Summa Nettoresultat av finansiella transaktioner	=	=

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2019-06-30	2018-06-30
Servicekostnad Stabelo AB	-2 800	-624
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management AB	<u>-3 101</u>	<u>-249</u>
Summa övriga rörelsekostnader	-5 901	-873

Not 7 Finansiella anläggnings och omsättningstillgångar

	2019-06-30	2018-06-30
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Redovisat värde vid periodens ingång	1 146 458	-
Anskaffning nya lån	7 107 665	1 131 656
Amortering	-1 085 382	-11 845
Omvärdering till verkligt värde	<u>876</u>	<u>58</u>
Redovisat värde vid periodens slut	<u>7 169 617</u>	<u>1 119 869</u>
<u>Finansiella omsättningstillgångar</u>		
Varav amortering inom 1 år	<u>115 042</u>	<u>26 589</u>
Totala finansiella anlägg- och omsättningstillgångar	7 284 659	1 146 458

Not 8 Värderingskategorier för finansiella instrument**Verkligt värde via resultaträkningen**

Tillgångar	För handel	Obligatorisk	Klassificerande	Summa
Finansiella anläggningstillgångar	-	7 169 617		7 169 617
Finansiella omsättningstillgångar	-	115 042		115 042
Skulder				
Finansiella skulder	7 674 007	-	-	7 674 007
Tillgångar	Upplupet anskaffningsvärde	Icke finansiella		Summa
Finansiella anläggningstillgångar	-	-		-
Finansiella omsättningstillgångar	-	-		-
Skulder				
Finansiella skulder	-	-		-

Not 9 Finansiella tillgångar & skulder värderade till verkligt värde – Värderingsmetod

Tillgångar	Nivå 1 Marknadspris	Nivå 2 Observerbara marknadsdata	Nivå 3 Ej observerbara	Summa
Finansiella anläggningstillgångar	-	7 284 659	-	7 284 689
Skulder				
Finansiella skulder	-	7 674 007	-	7 674 007

Not 10 Emissioner, återköp och återbetalningar av vinstandelslån

Tillgångar	2019-01-01	Emitterat	Återköpt	Återbetalat	2019-06-30
Stabelo Fund 1 2018A ISIN SE0010663195	3 268 017	-	-	-	3 268 017
Stabelo Fund 1 2019A ISIN SE0012038404	518 161	3 887 829	-	-	4 405 990
Summa	3 786 178	3 887 829	-	-	7 674 007

Definition av nyckeltal**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter fakturerade kostnader sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Balansomslutning

Bolagets totala tillgångar alternativt totala skulder och eget kapital.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader. Resultatet innehåller vinst eller förlust av värdering av bolåneportfölj likviditetsportfölj och vinstandelslån samt kupongränta på vinstandelslånen.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Stockholm 2019-08-27

Hans Schedin
Ordförande

Pehr Wissén
Styrelseledamot

Michael Ingelög
Styrelseledamot

Mats Nilsson
Extern verkställande direktör