

Delårsrapport för

SBP Kredit AB (publ)

559242-5945

För perioden

2021-01-01 - 2021-09-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Verkställande direktör för SBP Kredit AB (publ) 559242-5945, med säte i Stockholm får härmed avge delårsrapport för perioden januari - september 2021.

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 Vålgörenhetsstiftelse.

Allänt 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 fastighetsprojekt i Sverige. Projekten kommer i huvudsak avse nybyggnation av fastigheter, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt. Kredittiden är anpassad till de relevanta projektets förväntade längd, vilket i normalfallet bedöms vara tolv till 24 månader. Verksamheten med kreditgivning startade 2016 hos moderbolaget och har sedan dess, inom koncernen, genomfört kreditgivning på cirka 115 projekt med en totalt beviljad volym på 2 700 mkr. Under 2020 bildades SBP Kredit där numera kreditgivningen hanteras.

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, genom upptagande av vinstandelslån från privatpersoner, företag och institutionella investerare samt genom extern finansiering. Vinstdelning till förmån för innehavare av vinstandelslån i bolaget sker i svenska kronor.

Resultat och ekonomisk ställning

Med stöd av vaccinationer och stimulanser så fortsätter den globala återhämtningen i ekonomin. Detta märks även i Sverige med en bred ekonomisk återhämtning där bland annat tjänstersektorn fortsätter förbättras. Sedan förra sommaren så har det varit högtryck på den svenska bostadsmarknaden med stora prisuppgångar i stora delar av landet och man kan se en ökad efterfrågan på villor och större lägenheter. Detta tillsammans med fortsatt låga boräntor har inneburit fortsatt hög efterfrågan på bolagets byggnadskreditiv och fastighetskrediter.

Bolagets utestående kreditportfölj har under tredje kvartalet ökat med 9 procent och uppgår vid kvartalsskiftet till 804 mkr. Under tredje kvartalet har 11 nya krediter beviljats med en total kreditvolym på 424 mkr. Totalt har bolaget beviljade kreditbeslut på 1 644 mkr per den 30 september.

För att möjliggöra tillväxten har bolaget under perioden utökat belåningen främst genom utökat kortfristig lån från moderbolaget. Bolaget har vid periodens slut ej utnyttjade kreditlöften som uppgår till 73 mkr.

Bolagets intäkter uppgick till 55,6 mkr (0) vilket består av ränteintäkter och uppläggningsavgifter från kreditportföljen.

Resultatet exklusive ränta på vinstandelslånet uppgick till 29,3 mkr (0). Räntekostnaden för vinstandelslånet uppgick till 23,4 mkr (0) vilket motsvarar en avkastning på 5,7% för årets första nio månader. Medtaget den förlust som bolaget gjorde under 2020 då resultatet belastades med engångskostnader i samband med noteringen av fonden så har vinstandelslånet avkastat 5,2%.

Bolagets resultat före skatt uppgår till 4,4 mkr (0) och efter skatt till 3,5 mkr (0).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget skickade den 5 oktober ut en kallelse till skriftligt förfarande till innehavarna av vinstandelslånen för att genomföra en förändring av villkoren för fonden. Den 20 oktober meddelades att andelslåninnehavarna godkänt förslaget om ändringarna. Ändringarna innebär en förlängning av löptiden på fonden med ett år samt en förändring av beräkningsgrunden för räntebasen.

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.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-09-30	2020-12-31
Vinstandelsränta, %	5,7%	-0,5%
Balansomslutning, tkr	860 598	802 464

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2021-01-01 2021-09-30	2020-02-14 2020-09-30	2020-02-14 2020-12-31
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	2	48 603	0	4 348
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 032	0	440
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-38 190	0	-117
Reserv för befarade kreditförluster	1	-106	0	-371
Administrationskostnader	4	-12 937	0	-4 301
Rörelseresultat		4 402	0	0
Resultat före skatt		4 402	0	0
Skatt	5	-907	0	0
Periodens resultat		3 496	0	0

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Periodens resultat	3 496	0	0
Övrigt totalresultat	0	0	0
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	3 496	0	0

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2021-09-30	2020-12-31	2020-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar	6	804 489	463 828	0
Summa anläggningstillgångar		804 489	463 828	0
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		0	0	0
Fordran koncernbolag		0	333 244	0
Övriga kostfristiga fordringar		10 635	2 143	0
		10 635	335 387	0
Kassa och bank		45 475	3 249	1 000
Summa omsättningstillgångar		56 110	338 636	1 000
SUMMA TILLGÅNGAR		860 598	802 464	1 000
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		0	0	0
Periodens resultat		3 495	0	0
Summa eget kapital		4 495	1 000	1 000
Långfristiga skulder				
Övriga långfristiga skulder	7	433 603	410 171	0
Skulder till kreditinstitut		196 237	35 259	0
Summa långfristiga skulder		629 840	445 430	0
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		33	0	0
Skulder till koncernföretag		207 939	351 891	0
Skatteskulder		907	0	0
Övriga skulder		0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 383	4 144	0
Summa kortfristiga skulder		226 262	356 034	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		860 598	802 464	1 000

Rapport över förändring i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Övrigt till- skjutet kapital	Summa eget kapital
Ingående balans per 14 februari 2020	1 000	0	0	1 000
Totalresultat				
Periodens totalresultat	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utgående balans per 31 december 2020	1 000	0	0	1 000
Totalresultat				
Periodens totalresultat	0	3 495	0	3 495
Summa övrigt totalresultat	0	3 495	0	3 495
Utgående balans per 30 september 2021	1 000	3 495	0	4 495

Kassaflödesanalys

	2021-01-01	2020-02-14	2020-02-14
<i>Belopp i tkr</i>	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat	4 402	0	0
Betald skatt	0	0	0
Justering räntekostnad vinstandelslån	0	0	-2 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 402	0	-2 029
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-10 635	0	-2 143
Ökning/minskning av fordringar koncernföretag	333 244	0	-333 244
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	13 239	0	4 144
Ökning/minskning av skulder till koncernföretag	-143 951	0	351 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 300	0	18 619
Förvärv/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-340 660	0	-463 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-340 660	0	-463 828
Bolagsbildning	0	1 000	1 000
Erhållna akieägartillskott	0	0	0
Upptagna lån	160 978	0	35 259
Upptagna vinstandelslån	0	0	412 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	160 978	1 000	448 459
Periodens kassaflöde	16 618	1 000	3 249
Likvida medel vid periodens början	1 000	0	0
Likvida medel vid periodens slut	45 475	1 000	3 249

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering med beaktande av de undantag från 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). Eftersom verksamheten i bolaget startade i slutet av året så saknas i många sammanhang jämförelsesiffror. Där jämförelsesiffror anges avser de motsvarande period föregående år.

Klassificering av anläggnings- och omsättningstillgångar i balansräkningen

Till anläggningstillgångar hör lånefordringar för vilka det finns en avsikt att hålla dem till förfall. Till omsättningstillgångar hör 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 då syftet är att behålla dem till förfall.

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 återbetalningsförmöga är i sin tur beroende av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget är utsatt för ränterisk, kreditrisk, valutarisk och likviditetsrisk. Långivarna 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 årssvis om förutsättningar för utbetalning är uppfyllda enligt lånevillkoren. Bolaget har inga anställda utan det är AIF förvaltaren som bl.a. 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. Vinstandelslånen värde påverkas av det allmänna ränteläget vilket investerare behöver vara medveten om.

Macroeconomisk 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 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 nedkrivning av finansiella instrument

International Accounting Standards Board antog hösten 2016 standarden IFRS 9 Finansiella instrument vilken började tillämpas 1 januari 2018. Standarden innebär att redovisningen av schablonmässig avsättning för kreditförluster sker 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 klassifieras som anskaffningsvärde enligt IFRS 9.

Bolaget använder sig av en beräkningsmodell som är framåtblickande för att beräkna den förväntade kreditförlusten. Förväntade kreditförlusten värderas 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, 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.

Sammanställning av beräkningsmodell för beräkning av förväntad kreditförlust

Förväntad kreditförlust 2021-09-30

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)	800 759			800 759
Förlust vid fallissemang (LGD)	81 175			81 175
Sannolikhet för fallissemang (PD)	0,94%			0,94%
Diskonteringsfaktor	0,97			0,97
Förväntad kreditförlust	477			477
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,05%			0,05%

Not 2 Ränteintäkter

	2021-01-01 2021-09-30	2020-02-14 2020-09-30
Ränteintäkter lånefordringar	48 603	0
Övriga intäkter	0	0
Summa	48 603	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-09-30	2020-02-14 2020-09-30
Räntekostnader vinstandelslån	-23 432	0
Räntekostnader kreditinstitut	-7 305	0
Räntekostnader koncernskuld	-7 453	0
Summa	-38 190	0

Not 4 Administrationskostnader

	2021-01-01 2021-09-30	2020-02-14 2020-09-30
Förvaltningsarvode	-11 323	0
Redovisningskostnader	-459	0
Bankkostnader	-3	0
Övriga kostnader	-1 152	0
Summa	-12 937	0

Not 5 Skatt på periodens resultat

	2021-01-01 2021-09-30	2020-02-14 2020-09-30
Aktuell skatt på periodens resultat	-907	0
Summa aktuell skatt	-907	0
Total redovisad skatt	-907	0
Redovisat resultat före skatt	4 402	0
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%/21,4%	-907	0
Aktuell skatt i resultaträkningen	-907	0

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-30	2020-12-31
Direktlån till företag	800 759	458 241
Upplupna räntor	3 730	5 587
Redovisat värde vid periodens slut	804 489	463 828
Redovisat värde vid periodens början	463 828	0
Anskaffning av nya lån under perioden	667 334	458 612
Återbetalning av lån	-329 926	0
Upplupen ränta	3 730	5 587
Schablonmässig avsättning för kreditförluster enligt IFRS 9	-477	-371
Redovisat värde vid periodens slut	804 489	463 828

Vid utgången av perioden innehöll fonden investeringsportfölj 38 investeringar samt 11 investeringsbeslut där första utbetalning ej skett. Fondens investeringar kommer att utökas med flera lån under de kommande åren varefter nya vinstandelsbevis emitteras.

Not 7 Övriga långfristiga skulder

Vinstandelslånen löper med en ränta som är beroende av fondens resultat. Räntan utgör således inte någon fast ränta utan är beroende av den avkastning som genereras i fonden under den tid en investerare väljer att investera i denna. Vinstandelslånen är noterade på NGM:s lista Miscellaneous Nordic AIF.

	2021-09-30	2020-12-31
Avkastning vinstandelslån		
Nominellt värde	412 200	412 200
Upplupet anskaffningsvärde	433 603	410 171
Orealiserat resultat	23 432	-2 029
Realiserat resultat	0	0
Totalt resultat vinstandelslån	23 432	-2 029

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-09-30	2020-12-31
Bankgaranti till Euroclear	50	50
Summa	50	50

Not 9 Händelser efter balansdagen

Bolaget skickade den 5 oktober ut en kallelse till skriftligt förfarande till innehavarna av vinstandelslånen för att genomföra en förändring av villkoren för fonden. Den xx oktober meddelades att andelslåninnehavarna godkänt förslaget om ändringarna. Ändringarna innebär en förlängning av löptiden på fonden med ett år samt en förändring av beräkningsgrunden för räntebasen.

Not 10 Transaktioner med närstående

Företaget är ett delägt bolag till Svensk Bostadspartner AB (publ) i koncernen ingår även SBP Fastighetskredit AB (publ).

I administrationskostnader ingår förvaltningsarvode fakturerat från moderbolaget Svensk Bostadspartner AB (publ) med 10 449 tkr.

SBP Kredit AB (publ)
559242-5945

Underskrifter

Stockholm den 20 oktober 2021

Matts Kastengren
VD

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