

Stabelo Fund 1 AB (publ) – Delårsrapport januari – juni 2020
Org nr 559075-0203

Bolaget januari – juni 2020 (jämfört med januari – juni 2019)

- Rörelsens intäkter ökade med 76% och uppgick till 67,6 Mkr (38,5).
- Rörelsens kostnader ökade med 69% och uppgick till -55,1 Mkr (-32,6).
- Konstaterade kreditförluster var oförändrade, 0 Mkr (0 Mkr).
- Rörelseresultatet var oförändrat, 0 Mkr (0 Mkr).
- Bolagets bolåneportfölj uppgick till 10 757 Mkr (7 284 Mkr) vid utgången av perioden
- Emitterat vinstandelslån om 1 321 Mkr (3 888 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 institutionella investerare att investera i svenska bolån som uppfyller investeringskraven enligt Bolagets Placeringspolicy. Bolaget emitterar löpande vinstandelslån som ger innehavaren av instrumentet en kvartalsvis kupongbetalning baserad på den underliggande portföljen av bolån. Vinstandelslånen är noterade för handel 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 2020**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande delårsrapport.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- rapport över förändring i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

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 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, Main Regulated 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 placeringspolicyn är kreditrisken låg i portföljen, den vägda genomsnittliga belåningsgraden är 44,3% (44,6) och 77% har en LTI-kvot 3 eller lägre (3 eller lägre). Se även not 2 för kreditrisk och övriga risker.

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

TSEK	jun-20	jun-19	jun-18
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-
Balansomslutning	11 139 471	7 700 477	1 828 413
Soliditet, %	0,01%	0,01%	0,03%

Definition av nyckeltal finner ni i slutet av denna delårsrapport.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Bolaget har varit verksamt i 30 månader med månadsvisa förvärv av bolåneportföljer som uppfyller Bolaget strikta placeringspolicy från Stabelo AB, ett helägt dotterbolag till Stabelo Group AB. Per den 30 juni 2020 uppgick Bolagets bolånestock till 10 757 Mkr (7 285). Ökningen av övriga skulder till 31 305 Tkr (22 003) är hänförlig till förändringen i räntekostnader.

Bolaget har tre serier noterade, varav två är stängda för nya emissioner, 2018A och 2019A med

emitterad volym på balansdag uppgående till 9 582 Mkr (7 672) och 2020A med emitterad volym på balansdag uppgående till 1 510 Mkr (-), av Bolagets vinstandelslån på NGM:s reglerad marknad, Main Regulated.

Covid-19 och samhällets åtgärder mot viruset har ännu inte haft någon påvisbar påverkan på Bolaget. Bolånekunders betalningar av räntor och amorteringar har ej påverkats. Åtgärder har vidtagits av Bolagets förvaltare för att säkerställa fortsatt avbrottsfri verksamhet.

Bolaget har under 2020 till och med juni, emitterat 1 320 Mkr i serie 2020A.

Inga andra 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

Bolaget har under 2018 och 2019 etablerat sig som en bolåneaktör med en stabil plattform både i distributionsledet som i finansieringsledet. Konkurrensen från etablerade aktörer har under 2020 varit fortsatt stor men utgivning av bolån av Stabelo AB har varit fortsatt hög.

Tillväxten av bolån har varit god under första halvåret 2020, 16% (126%), och tillväxten i nominella termer kommer vara fortsatt stabil.

Covid-19 och samhällets åtgärder och dess påverkan på Bolagets verksamhet under andra halvåret 2020 ökar osäkerheten om den framtida utvecklingen.

Om den ekonomiska situationen förvärras och tidsmässigt blir långvarig kan detta komma att påverka Bolagets intäcksströmmar negativt. I dagsläget är det dock mycket svårt att kvantifiera eventuella förändringar.

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll och styrning

Till sin hjälp för att följa upp verksamheten har Bolagets förvaltare beslutat om policies och riktlinjer som hanterar olika delar av Bolagets verksamhet. Bolagets förvaltare står under Finansinspektionens tillsyn och interna kontrollen är viktig för att tillse att Bolaget följer gällande regelverk och förordningar. Bolagets interna kontroll följs löpande upp av funktionerna för regelefterlevnad, risk och internrevision som rapporterar löpande till styrelsen för förvaltaren. Förvaltarens styrelse har därigenom möjlighet att löpande följa upp bolagets interna kontroll och styrning.

Bolagets finansiella ställning följs upp löpande genom att ett månadsbokslut upprättas och tillställs VD. Styrelsen behandlar vid varje ordinarie styrelsemöte ekonomin för bolaget.

Aktieinnehav

Beträffande ägande i Bolaget hänvisas till rubriken "Ägarstruktur" ovan.

Det finns inga rösträttsbegränsningar för aktieägarna vid röstning på bolagsstämma.

Styrelse samt bolagsordning

Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för en period på ett år. För ändring av

bolagsordning gäller aktiebolagens krav samt godkännande av investerare i vinstandelslånen. Det finns inga av årsstämman lämnade bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I interna riktlinjer för bolaget har styrelsen beslutat att ledande befattningshavares ersättning utgörs av fast grundlön.

Grundläggande risker och osäkerhetsfaktorer

Stabelo Fund 1 AB:s övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarhet på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på det finansiella resultatet för bolaget.

Den huvudsakliga risken utgörs av den kreditrisk som uppstår vid utlåning till bolån. Kreditrisken 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. Styrelsen har det överordnande ansvaret för att inrätta och övervaka bolagets riskhanteringsram. För ytterligare information se not 2, "Finansiella risker".

Förändring av eget kapital

TSEK	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Summa bundet eget kapital	Balanserad vinst	Periodens resultat		
Eget kapital 2018-12-31	500	500	=	=	=	=
Periodens resultat	=	=	=	=	=	=
Eget kapital 2019-06-30	500	500	-	-	-	500
Aktieägartillskott	-	-	1 000			
Periodens resultat	=	=	=	-666		
Eget kapital 2019-12-31	500	500	1 000	-666	334	834
Balanserat resultat	-	-	-666	666	-	-
Periodens resultat	=	=	=	-66	-66	-66
Eget kapital 2020-06-30	500	500	334	-66	269	769

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-06-30	2019-01-01 - 2019-06-30	2019-01-01 - 2019-12-31
TSEK				
Ränteintäkter		67 642	38 512	95 407
Räntekostnader		<u>-55 111</u>	<u>-32 611</u>	<u>-81 002</u>
Räntenetto	4	12 531	5 901	14 405
Nettoresultat av finansiella transaktioner	5	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		12 531	5 901	14 405
Övriga rörelsekostnader	6	<u>-12 531</u>	<u>-5 901</u>	<u>-14 405</u>
Rörelseresultat		-	-	-
Resultat före skatt		-	-	-
Skatt på periodens resultat	7	<u>-66</u>	=	<u>-666</u>
Periodens resultat		<u>-66</u>	=	<u>-666</u>
Rapport över totalresultat				
Periodens resultat		-	-	-
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat				
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		=	=	=
Periodens totalresultat		-	-	-

Balansräkning

	Not	2020-01-01 - 2020-06-30	2019-01-01 - 2019-06-30	2019-01-01 - 2019-12-31
TSEK				
Tillgångar				
Kassa och bank		65 187	44 617	53 968
Finansiella anläggningstillgångar	8,9,10,11	10 600 881	7 169 617	9 295 559
Finansiella omsättningstillgångar	8,9,10,11	156 474	115 042	148 007
Övriga tillgångar	13	316 129	370 674	313 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>799</u>	<u>527</u>	<u>676</u>
Summa tillgångar		<u>11 139 471</u>	<u>7 700 477</u>	<u>9 811 902</u>
Skulder, avsättningar och eget kapital				
Vinstandelslån	15	11 098 904	7 674 006	9 778 111
Övriga skulder	16	31 305	22 003	26 864
Uppskjuten skatteskuld		731	-	666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 761	3 968	5 427
Eget kapital				
Aktiekapital (50,000 aktier kvortvärde 10 kr)		500	500	500
Balanserad vinst eller förlust		334	-	1 000
Periodens resultat		-66	-	-666
Summa skulder, avsättningar och eget kapital		<u>11 139 471</u>	<u>7 700 477</u>	<u>9 811 902</u>

Rapport över förändring i Eget Kapital

TSEK	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Summa bundet eget kapital	Balanserad vinst	Periodens resultat		
Eget kapital 2018-12-31	500	500	=	=	=	=
Periodens resultat	=	=	=	=	=	=
Eget kapital 2019-06-30	500	500	-	-	-	500
Aktieägartillskott	-	-	1 000			
Periodens resultat	=	=	=	-666		
Eget kapital 2019-12-31	500	500	1 000	-666	334	834
Balanserat resultat	-	-	-666	666	-	-
Periodens resultat	=	=	=	-66	-66	-66
Eget kapital 2020-06-30	500	500	334	-66	269	769

Kassaflödesanalys

	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-66	
Betald inkomstskatt	=	=
Förändring övriga tillgångar	54 545	-369 900
Förändring upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>3 520</u>	<u>608</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 065	-369 291
Investeringsverksamheten		
Förvärv av bolån	<u>-3 472 696</u>	<u>-6 138 201</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 472 696	-6 138 201
Finansieringsverksamheten		
Aktiekapital	-	-
Nyemission	-	-
Erhållet aktieägartillskott	1 000	-
Upptagna lån	<u>3 434 201</u>	<u>5 871 010</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 435 201	5 871 010
Periodens kassaflöde	20 570	-636 483
Likvida medel vid periodens början	44 617	681 100
Kursdifferenser i likvida medel	=	=
Likvida medel vid periodens slut	<u>65 187</u>	<u>44 617</u>
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys		
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Uppskjuten skatteskuld	-66	-
Summa	-66	-

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 (ÅRKL) då uppställningen är mer förenlig med bolagets verksamhet.

Nya och ändrade redovisningsprinciper

IFRS 16

Standarden IFRS 16, som tillämpas från och med 1 januari 2019, syftar till att få en med kvalitativ redovisning avseende leasing som ekonomiskt är att likna vid köp.

Bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för RFR2 och redovisar därmed inte IFRS 16 fullt ut. Vid bokslutsdatum finns det inga leasingkontrakt som påverkar bolagets redovisning.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu ej trätt i kraft

Det finns inte några nya eller ändrade redovisningsprinciper som ännu ej trätt i kraft som bedöms ha en påverkan på bolaget.

Viktiga antaganden och bedömningar för redovisningsändamål

För att upprätta årsredovisning enligt IFRS, krävs det att företagsledningen 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 räkenskapsår. 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 delårsrapporten 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 uppstår 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 enligt serviceavtal till 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 i 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 2020, 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 centralbankens 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 räkenskapsårets 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 2020

Räntebindning	3 månader	1 år	2 år	3 år	5 år	10 år
Stabelo ränta	1,34%	1,25%	1,33%	1,35%	1,45%	1,95%
Diskonteringsfaktor	0,99663	0,98759	0,97376	0,96031	0,92994	0,82024

- (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 2020 är bolåneportföljens PD baserat på en sannolikhet beräknad av UC till 0,17 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 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 samhällsekonomin. 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 huspriserförändringar, 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 och marknadsdata 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-scenarios 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. Vinstandelslånets verkliga värde är först och främst en funktion av Bolagets tillgångar. Bolaget värderar vinstandelslånen till verkligt värde enligt nivå 1, om avslut skett, 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 perioden har inga avslut skett på NGM. Om inga noterade priser finns tillgängligt, nivå 1, 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.

Vinstandelslånets 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, Main Regulated efter emission.

För mer information av andelars värde, se not 9.

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 per den sista bankdagen juni 2020 och 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 räkenskapsårets skattepliktiga resultat och eventuell del av tidigare räkenskapsår. Bolaget redovisar ingen aktuell skatt för räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

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

Närståendetransaktioner

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.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

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 kvaliteten 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 vägda genomsnittliga belåningsgraden var 30 juni 44,3% (44,6%).

Marknadsrisk

Bolaget tillämpar marknadsvärdering till verkligt värde av bolåneportföljen och de emitterade vinstandelslånen samt nyemitterade vinstandelslånen. 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, 80% (83%) har en räntebindningstid 3 månader. 18% har bindningstider på 1-3 år (15%), och 2% (2%) har 5-10 års bindningstid.

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

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Uppgifter om moderföretaget		
Moderföretag till Stabelo Fund 1 AB (Publ) är Stabelo Asset Management AB orgnr 559064-2384 med sitt säte i Stockholm.		
Moderföretag till Stabelo Asset Management AB är Stabelo Group AB 559030-7996 med sitt säte i Stockholm.		
Nettofordringar på närstående;		
Stabelo Asset Management AB	1	-
Stabelo AB	<u>314 418</u>	<u>369 900</u>
Summa	314 419	369 900
Periodens kostnader gentemot närstående		
Servicekostnad Stabelo AB	7 542	2 801
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management AB	<u>4 989</u>	<u>3 101</u>
Summa	12 531	5 902

Not 4 Räntenetto

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
<u>Ränteintäkter:</u>		
Ränteintäkter Bostadskrediter	67 631	38 512
Övriga ränteintäkter	11	
<u>Räntekostnader:</u>		
Räntekostnader Vinstandelslån	-55 097	-32 530
Övriga räntekostnader	<u>-13</u>	<u>-81</u>
Summa räntenetto	<u>12 531</u>	<u>5 901</u>

Not 5 Nettoresultat av finansiella transaktioner

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Värdeförändring Bostadskrediter	<u>2 542</u>	<u>880</u>
Nettoresultat finansiella tillgångar	<u>2 542</u>	<u>880</u>
Värdeförändring Vinstandelslån	<u>-2 542</u>	<u>-880</u>
Nettoresultat Vinstandelslån	<u>-2 542</u>	<u>-880</u>
Summa Nettoresultat av finansiella transaktioner	=	=

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Servicekostnad Stabelo AB	-7 542	-2 800
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management AB	<u>-4 989</u>	<u>-3 101</u>
Summa övriga rörelsekostnader	-12 531	-5 901

* Revisionskostnaden för bolaget tas, enligt fondens dokumentation av Stabelo Asset Management.

Not 7 Skatt

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Periodens skattekostnad	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	=	=
Totalt	=	=
 Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-66	-
Totalt	<u>-66</u>	=
 Totalt redovisad skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)+	<u>-66</u>	=

Not 8 Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Redovisat värde vid årets ingång	7 284 659	1 146 458
Anskaffning av nya lån	4 518 278	7 107 665
Amortering	-1 204 597	-1 085 382
Omvärdering till verkligt värde	<u>2 542</u>	<u>876</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>10 600 881</u>	<u>7 169 617</u>
<u>Finansiella omsättningstillgångar</u>		
Varav amortering inom 1 år	<u>156 474</u>	<u>115 042</u>
 Totala finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	10 757 355	7 284 659

Not 9 Upplupet anskaffningsvärde

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Upplupet anskaffningsvärde	10 753 938	7 283 783
Verkligt värde	10 757 355	7 284 659

Not 10 Värderingskategorier för finansiella instrument

2020-06-30		Verkligt värde via resultat-räkningen				Upplupet anskaffnings- värde	Icke finansiella tillgångar	Summa
Tillgångar	För handel	Obligatorisk	Klassificerade	Summa				
Finansiella anläggningstillgångar	-	10 600 881	-	10 600 881	-	-	-	
Finansiella omsättningstillgångar	-	156 474	-	156 474	-	-	-	
Skulder								
Finansiella skulder	11 098 904	-	-	11 098 904	-	-	-	

2019-06-30		Verkligt värde via resultat-räkningen				Upplupet anskaffnings- värde	Icke finansiella tillgångar	Summa
Tillgångar	För handel	Obligatorisk	Klassificerade	Summa				
Finansiella anläggningstillgångar	-	7 169 617	-	7 169 617	-	-	-	
Finansiella omsättningstillgångar	-	115 042	-	115 042	-	-	-	
Skulder								
Finansiella skulder	7 674 006	-	-	7 674 006	-	-	-	

Not 11 Finansiella tillgångar & skulder värderade till verkligt värde - Värderingsmetod

2020-06-30	Nivå 1: Marknadspris	Nivå 2: Observerbara marknadsdata	Nivå 3: Ej observerbara marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar	-	10 757 355	-	10 757 355
Skulder				
Finansiella Skulder	-	11 098 904	-	11 098 904
2019-06-30	Nivå 1: Marknadspris	Nivå 2: Observerbara marknadsdata	Nivå 3: Ej observerbara marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar	-	7 284 659	-	7 284 659
Skulder				
Finansiella Skulder	-	7 674 006	-	7 674 006

Not 12 Löptidsöversikt

2020-06-30	Utan löptid	På anfordran	<3 mån	3-12 mån	1-5 år	>5 år	Summa
Tillgångar							
Kassa och bank		65 187					65 187
Finansiella tillgångar			62 718	186 829	1 221 507	11 180 801	12 651 854
Övriga tillgångar		316 129					316 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		799					799
Summa tillgångar		382 115	62 718	186 829	1 221 507	11 180 801	13 033 969
Skulder							
Vinstandelslån						11 098 904	11 098 904
Övriga skulder		31 305					31 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 761					7 761
Summa skulder		39 066				11 098 904	11 137 970
2019-06-30	Utan löptid	På anfordran	<3 mån	3-12 mån	1-5 år	>5 år	Summa
Tillgångar							
Kassa och bank		44 617					44 617
Finansiella tillgångar			46 094	137 537	872 037	7 685 160	8 740 827
Övriga tillgångar		370 674					370 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		527					527
Summa tillgångar		415 818	46 094	137 537	872 037	7 685 160	9 156 645
Skulder							
Vinstandelslån						7 574 006	7 574 006
Övriga skulder		22 003					22 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 968					3 968
Summa skulder		25 971				7 574 006	7 599 977

Not 13 Övriga tillgångar

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Kortfristiga fordringar Stabelo AB	316 060	370 674
Kortfristiga fordringar Stabelo Asset Management AB	1	-
Övriga kortfristiga fordringar	68	-
Summa Övriga tillgångar	<u>316 129</u>	<u>370 674</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Upplupna ränteintäkter	799	527
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>799</u>	<u>527</u>

Not 15 Vinstandelslån

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Redovisat värde vid periodens ingång	7 674 006	1 822 099
Emitterade vinstandelslån under perioden	3 422 356	5 851 031
Inlösta vinstandelslån under perioden	-	-
Värdet förändring under perioden	2 542	876
Redovisat värde vid periodens slut	<u>11 098 904</u>	<u>7 674 006</u>

Not 16 Övriga skulder

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Kortfristiga skulder investerare	29 663	21 207
Kortfristiga skulder koncernbolag	1 642	778
Övriga kortfristiga skulder	-	18
Summa övriga skulder	<u>31 305</u>	<u>22 003</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Upplupen skuld till investerare	868	527
Upplupna förvaltnings- och servicekostnader	6 893	3 442
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>7 761</u>	<u>3 968</u>

Not 18 Ställda säkerheter

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Bankgaranti	50	50
Summa övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	<u>50</u>	<u>50</u>
Avser bankgaranti hos DNB Sverige ASA till förmån för Euroclear Sweden AB.		

Definition av nyckeltal***Nettoomsättning***

Rörelsens huvudintäkter fakturerade kostnader sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4%) i förhållande till balansomslutningen.

Rörelseresultat

Rörelseintäkter består av erhållna samt upplupna räntor på bolån samt dröjsmålsräntor och avgifter.

Rörelsens kostnader består av servicekostnader för all verksamhet för att underhålla bolån såsom räntesättning avier betalningsuppföljning betalningspåminnelser AML-tjänster mm.

Förvaltningsavgiften täcker alla övriga kostnader för att införskaffa investerare legala kostnader samtliga för AIF-relaterade kostnader mm.

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.

Hans Schedin
Ordförande

Per Wissén
Styrelseledamot

Michael Ingelög
Styrelseledamot

Mats Nilsson
Extern verkställande direktör