

Stabelo Fund 1 AB (publ) – Delårsrapport januari – juni 2022

Org nr 559075-0203

Bolaget januari – juni 2022 (jämfört med januari – juni 2021)

- Rörelsens intäkter ökade med 32% och uppgick till 126,1 Mkr (95,5).
- Rörelsens kostnader ökade med 37% och uppgick till -97,0 Mkr (-71,0).
- Konstaterade kreditförluster var oförändrade, 0 Mkr (0 Mkr).
- Rörelseresultatet var oförändrat, 0 Mkr (0 Mkr).
- Bolagets bolåneportfölj uppgick till 22 138 Mkr (17 990 Mkr) vid utgången av perioden
- Emitterat vinstandelslån om 4 234 Mkr (3 756 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, +46 701 722 184, 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

Sturegatan 15, SE-114 36 Stockholm, Sweden
www.stabeloassetmanagement.se

Delårsrapport
för
Stabelo Fund 1 AB (publ)
559075–0203

Perioden
1 januari - 30 juni 2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen och verkställande direktören för Stabelo Fund 1 AB (publ) avger följande delårsrapport för perioden 2022-06-01 - 2022-06-30.

Delårsrapporten är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). 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 38,8% (40,9) och 56% (61) 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 org.nr 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.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Bolaget startade sin verksamhet januari 2018 med förvärv av bolåneportföljer som uppfyller Bolaget strikta placeringspolicy från Stabelo AB, ett helägt dotterbolag till Stabelo Group AB. Per den 30 juni 2022 uppgick Bolagets bolånestock till 22 138 Mkr (17 990). Ökningen av övriga skulder till 52 056 Tkr (37 911) är hänförlig till förändringen i räntekostnader.

Bolaget har sex serier registrerade, varav endast en är öppen för nya emissioner, serie 2022A. Bolaget har till och med juni, emitterat 2 236 Mkr i serie 2022A. Totalt har Bolaget emitterat 22 840 mkr (18 606) i de fem serierna.

Bolagets vinstandelslån är noterade på NGM:s reglerad marknad, Main Regulated.

24 februari anfall Ryssland Ukraina för att erövra landet. Det utlöste en mängd reaktioner från omvärlden med bl.a. sanktioner mot Ryssland och Rysslands motreaktioner med minskade råvaruleveranser. Detta tillsammans med covid-nedstängningar i Kina, leveransstopp av brödsäd från Ukraina och Ryssland har det utlöst en galopperande inflation i västvärlden med påföljande kraftiga räntehöjningar över alla löptider. Detta har lett till kraftiga prisjusteringar av bolån vilket har påverkat aktiviteten på fastighetsmarknaden negativt.

Med höjda räntor har marknadspriserna på bostäder fallit under första halvåret 2022. De flesta centralbanker, även Sveriges Riksbank, har aviserat fortsatta höjningar av styrräntor vilket med stor sannolikhet kommer leda till ytterligare sjunkande priser på bostäder under andra halvåret. Hur stor påverkan detta kommer ha på aktiviteten återstår att se.

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 den 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

Bolagets 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”.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	0	0
Balansomslutning	22 853 792	18 666 914	11 139 471	7 700 477	1 828 413
Soliditet (%)	0,07	0,01	0,01	0,01	0,03

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-06-30	2021-01-01 -2021-06-30	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter		126 141	95 519	203 545
Räntekostnader		-97 033	-70 966	-150 447
Räntenetto	4	29 108	24 553	53 098
Nettoresultat av finansiella transaktioner	5	0	0	0
Summa rörelseintäkter		29 108	24 553	53 098
Övriga rörelsekostnader	6	-29 108	-24 553	-53 098
Rörelseresultat		0	0	0
Resultat före skatt		0	0	0
Skatt på periodens resultat	7	12 190	1 393	2 359
Periodens resultat		12 190	1 393	2 359

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Periodens resultat	12 190	1 393	2 359
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	12 190	1 393	2 359

Balansräkning

Tkr

Not

2022-06-30

2021-06-30

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar	8, 9, 10, 11, 12	21 823 989	17 732 481	20 066 160
Summa anläggningstillgångar		21 823 989	17 732 481	20 066 160

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Finansiella omsättningstillgångar		314 011	257 775	286 747
Övriga fordringar	13	188	59	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 197	1 454	1 986
		317 396	259 288	288 839

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	15	712 407	675 145	764 208
		1 029 803	934 433	1 053 047

SUMMA TILLGÅNGAR

		22 853 792	18 666 914	21 119 207
--	--	-------------------	-------------------	-------------------

Balansräkning

Tkr

Not

2022-06-30

2021-06-30

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500

500

500

500

500

500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 385

26

26

Periodens resultat

12 190

1 393

2 359

14 575

1 419

2 385

Summa eget kapital

15 075

1 919

2 885

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

-12 075

1 081

115

Summa avsättningar

-12 075

1 081

115

Långfristiga skulder

Vinstandelslån

16

22 781 122

18 611 461

21 056 764

Summa långfristiga skulder

22 781 122

18 611 461

21 056 764

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

17

52 054

37 911

42 694

Upplupna kostnader och förutbetalda

intäkter

18

17 616

14 541

16 749

Summa kortfristiga skulder

69 670

52 452

59 443

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 853 792

18 666 914

21 119 207

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-06-30	500	26	1 393	1 919
Periodens resultat			966	966
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	26	2 359	2 885
Balanserat resultat		2 359	-2 359	0
Periodens resultat			12 190	12 190
Utgående eget kapital 2022-06-30	500	2 385	12 190	15 075

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier á 10 SEK.

Stabelo Fund 1 AB har erhållit villkorade aktieägartillskott från Stabelo Asset Management AB som uppgår till totalt 1 500 000 SEK.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-06-30

2021-01-01
-2021-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	12 190	1 393
Förändring övriga tillgångar		-129	316 070
Förvärv av bolån		-4 211 608	-7 231 073
Förändring av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-12 732	4 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 212 279	-6 909 521

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
---	--	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		4 249 540	7 517 979
Erhållna aktieägartillskott		0	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 249 540	7 519 479

Periodens kassaflöde

Likvida medel vid periodens början		675 145	65 187
Likvida medel vid periodens slut	15	712 406	675 145

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 ägs till 100 % av Stabelo Asset Management AB 5590642384 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. Adressen för samtliga bolag är Sturegatan 15, 114 36 Stockholm.

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.

Delårsrapporten har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av finansiella tillgångar och skulder som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

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

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”.

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.

Standarden för leasing IFRS 16, ändrar kriterierna för klassificering av leasingavtal. Standarden är antagen av EU och tillämpas från och med räkenskapsåret 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.

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 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 2022, 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. Bolagets affärsmodell bygger 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.

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 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.
- (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 2021 är bolåneportföljens PD 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 fyrtiofyra års historisk (1975-2019) 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 husprisförändringar, 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

Förväntad förlust beräknas enligt $ECL = PD * LGD * EAD$

Finansiella skulder

Vinstandelslån

Vinstandelslånen är så kallade "hold-to-maturity" instrument emitterade till professionella investerare via primäremissioner som tecknat bindande investeringslöften med Bolaget. Vinstandelslånen kan därefter omsättas på en sekundärmarknad, NGM Main Regulated. Vinstandelslånen verkliga värde är en funktion av Bolagets tillgångar. Bolaget värderar vinstandelslånen till verkligt värde enligt nivå 1, om avslut skett på NGM, av Bolagets vinstandelslån. Vinstandelslånen är noterade på en reglerad marknad, sekundärmarknad, varvid avslut med noterade marknadspriser sker med olika frekvens. Under perioden 2018 tom juni 2022 har inga avslut skett på NGM av Bolagets vinstandelslån. 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. 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 avkastning är direkt beroende på avkastningen av Bolagets tillgångsportfölj i form av räntor och avgifter. Vinstandelslånen kvartalsvisa utdelning består av erlagda intäktsräntor och avgifter under perioden från Bolagets bostadskrediter, minskat med servicekostnader för bolån och förvaltningsavgift.

Eftersom vinstandelslånen 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 10.

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

Förfallna ränteavier avseende juni 2022.

Övriga skulder

Vinstandelslånen 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 upplupen 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.

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 kreditprovningen 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 38,8% (40,9).

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, 60% (60%) har en räntebindningstid 3 månader. 38% har bindningstider på 1–3 år (38%), 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 räntebindningslöptider upp till 10 år. 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 vinstandelslånen 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 till 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

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag till Stabelo Fund 1 AB (Publ) är Stabelo Asset Management AB org.nr 559064-2384 med sitt säte i Stockholm.

Moderföretag till Stabelo Asset Management AB är Stabelo Group AB 559030-7996 med sitt säte i Stockholm.

	2022-06-30	2021-06-30
Nettofordringar på närstående		
Stabelo Asset Management AB	2	2
Stabelo AB	-180	-330
	-178	-328
Periodens kostnader gentemot närstående		
Servicekostnad Stabelo AB	18 741	16 649
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management AB	10 367	7 904
	29 108	24 553

Not 4 Räntenetto

	2022-06-30	2021-06-30
Ränteintäkter		
Ränteintäkter Bostadskrediter	126 115	95 518
Övriga ränteintäkter	26	2
	126 141	95 520
Räntekostnader		
Räntekostnader Vinstandelslån	-96 952	-70 870
Övriga räntekostnader	-81	-97
	-97 033	-70 967
 Summa Räntenetto	 29 108 29 108	 24 553 24 553

Not 5 Nettoresultat av finansiella transaktioner

	2022-06-30	2021-06-30
Nettoresultat finansiella tillgångar		
Värdeförändring Bostadskrediter	-63 864	1 828
	-63 864	1 828
Nettoresultat Vinstandelslån		
Värdeförändring Vinstandelslån	63 864	-1 828
	63 864	-1 828
 Summa av finansiella transaktioner	 0	 0

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2022-06-30	2021-06-30
Servicekostnad Stabelo AB	18 741	16 649
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management AB	10 367	7 904
	29 108	24 553

Revisionskostnaden för bolaget betalas, enligt fondens dokumentation (Terms & Conditions), av Stabelo Asset Management AB.

Not 7 Skatt

	2022-06-30	2021-06-30
Resultat före skatt	0	0
Inkomstskatt beräknad med 20,6%	0	0
Summa aktuell skattekostnad	0	0
Skatt hänförlig till tidigare period	12 190	1 393
Periodens skatt	12 190	1 393

Aktuell skattesats i Sverige 2022 uppgår till 20,6%.

Not 8 Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	17 990 256	10 757 355
Tillkommande nya lån	7 039 798	9 018 424
Amortering	-3 142 201	-2 045 126
Omvärdering till verkligt värde	-63 864	1 828
Redovisat värde vid periodens slut	21 823 989	17 732 481
Amortering inom 1 år	314 011	257 775
	314 011	257 775
Totala finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	22 138 000	17 990 256

Amortering inom 1 år klassas som finansiella omsättningstillgångar 314 011 tkr (257 775 tkr).

Not 9 Upplösning om upplupet anskaffningsvärde

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupet anskaffningsvärde finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	22 196 619	17 985 010
	22 196 619	17 985 010
Verkligt värde finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	22 138 000	17 990 256
	22 138 000	17 990 256

Not 10 Värderingskategorier för finansiella instrument

Verkligt värde via resultaträkningen

2022-06-30

	Verkligt värde över resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar			
Finansiella			
anläggningstillgångar	21 823 989	0	21 823 989
Finansiella			
omsättningstillgångar	314 011	0	314 011
	22 138 000	0	22 138 000
Skulder			
Långfristiga skulder	22 781 122	0	22 781 122
Kortfristiga skulder	0	0	0
	22 781 122	0	22 781 122

2021-06-30

	Verkligt värde över resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar			
Finansiella			
anläggningstillgångar	17 732 481		17 732 481
Finansiella			
omsättningstillgångar	257 775		257 775
	17 990 256		17 990 256
Skulder			
Långfristiga skulder	18 611 461		18 611 461
Kortfristiga skulder	0		0
	18 611 461		18 611 461

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

2022-06-30

	Nivå 1: Marknadspris	Nivå 2: Observerbara marknadsdata	Nivå 3: Ej observerbara marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	0	22 138 000	0	0
	0	22 138 000	0	0
Skulder				
Långfristiga skulder	0	22 781 122	0	0
	0	22 781 122	0	0

2021-06-30

	Nivå 1: Marknadspris	Nivå 2: Observerbara marknadsdata	Nivå 3: Ej observerbara marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar		17 990 256		17 990 256
		17 990 256		17 990 256
Skulder				
Långfristiga skulder		18 611 461		18 611 461
		18 611 461		18 611 461

Not 12 Löptidsöversikt

2022-06-30

	På anfordran	<3 mån	3–12 mån	1–5 år	>5 år	Summa
Tillgångar						
Kassa och Bank	712 407	0	0	0	0	712 407
Bolån	0	165 178	511 400	3 616 725	26 849 310	31 142 613
Övriga tillgångar	188	0	0	0	0	188
För.bet kost och uppl. int	3 197	0	0	0	0	3 197
Summa tillgångar	715 792	165 178	511 400	3 616 725	26 849 310	31 858 405
Skulder						
Vinstandelslån	0	0	0	0	22 781 122	22 781 122
Övriga skulder	52 054	0	0	0	0	52 054
Uppl kost och för.bet int.	17 616	0	0	0	0	17 616
Summa skulder	69 670	0	0	0	22 781 122	22 850 792

2021-06-30

	På anfordran	<3 mån	3–12 mån	1–5 år	>5 år	Summa
Tillgångar						
Kassa och Bank	675 145	0	0	0	0	675 145
Bolån	0	115 044	347 739	2 228 770	20 031 005	22 722 559
Övriga tillgångar	59	0	0	0	0	59
För.bet kost och uppl. int	1 454	0	0	0	0	1 454
Summa tillgångar	676 658	115 044	347 739	2 228 770	20 031 005	23 399 217
Skulder						
Vinstandelslån	0	0	0	0	18 611 461	18 611 461
Övriga skulder	37 911	0	0	0	0	37 911
Uppl kost och för.bet int.	14 541	0	0	0	0	14 541
Summa skulder	52 452	0	0	0	18 611 461	18 663 913

Not 13 Övriga fordringar

2022-06-30

2021-06-30

Kortfristiga fordringar Stabelo Asset Management AB	2	2
Övriga kortfristiga fordringar	186	58
Summa Övriga fordringar	188	60

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2022-06-30

2021-06-30

Upplupna ränteintäkter	3 197	1 454
	3 197	1 454

Not 15 Likvida medel

	2022-06-30	2021-06-30
Likvida medel		
Kassamedel	712 407	675 145
	712 407	675 145

Not 16 Avstämning av finansiella skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Redovisat värde vid periodens ingång	18 611 461	11 098 904
Emitterade vinstandelslån under perioden	4 233 525	7 510 729
Inlösta vinstandelslån under perioden	0	0
Värdeförändring under perioden	-63 864	1 828
Redovisat värde vid periodens slut	22 781 122	18 611 461

Not 17 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Kortfristiga skulder investerare	51 875	37 581
Kortfristiga skulder koncernbolag	179	330
Summa övriga skulder	52 054	37 911

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupen skuld till investerare	3 385	1 512
Upplupna förvaltnings- och servicekostnader	14 231	13 030
	17 616	14 542

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-06-30	2021-06-30
Uppskjuten skatteskuld	12 190	1 393
Omvärdering bolån	-59 177	-6 314
Omvärdering vinstandelslån	59 177	6 314
	12 190	1 393

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
För egna avsättningar och skulder		
Bankgaranti	50	50
	50	50

Avser bankgaranti hos DNB Sverige AB till förmån för Euroclear Sweden AB

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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

Pehr Wissén
Styrelseledamot

Michael Ingelög
Styrelseledamot

Mats Nilsson
Extern Verkställande direktör

DOCUMENT
CREATED
WITH



PDF
COMBINER

PDF Combiner is a free application that you can use to combine multiple PDF documents into one.

Three simple steps are needed to merge several PDF documents. First, we must add files to the program. This can be done using the Add files button or by dragging files to the list via the Drag and Drop mechanism. Then you need to adjust the order of files if list order is not suitable. The last step is joining files. To do this, click button Combine PDFs.

Main features:

secure PDF merging - everything is done on your computer and documents are not sent anywhere

simplicity - you need to follow three steps to merge documents

possibility to rearrange document - change the order of merged documents and page selection

reliability - application is not modifying a content of merged documents.

Visit the homepage to download the application:

www.jankowskimichal.pl/pdf-combiner

To remove this page from your document, please donate a project.