

Tessin årsredovisning

Årsredovisning 2021
Tessin Nordic Holding AB (publ)
559085-5721

2021



TESSIN

Innehåll

Tessin 2021

- 3** Om Tessin
- 4** 2021
- 7** Notering på Nasdaq First North
- 8** VD har ordet
- 12** Strategi
- 14** Tessins plattform
- 15** Marknadsöversikt
- 17** Tessin i Finland
- 18** Tessin Properties
- 19** Tessin Services
- 20** Kapitalkällor
- 21** Kreditprocess
- 22** Teknologi
- 23** Två av Tessins finansierade projekt
- 24** Medarbetare, nyckeln för att nå målet
- 26** Hållbarhetsarbete
- 28** Aktien och ägarna

Finansiell rapport

- 30** Förvaltningsberättelse
- 33** Resultaträkning
- 34** Övrigt totalresultat
- 35** Balansräkning
- 37** Förändring av eget kapital
- 39** Kassaflödesanalys
- 40** Noter till de finansiella rapporterna
- 64** Revisionsberättelse
- 66** Information till aktieägare
- 67** Styrelse
- 68** Ledning
- 69** Definitioner

Kontakt:
Tessin Nordic Holding AB (publ)
Olof Palmes Gata 31
111 22 Stockholm
Telefon: +46 (0)8-410 560 70
www.tessin.com

Layout och produktion:
Studio Agency
Oxenstierna & Partners AB
Tessin marknad och kommunikation

Tessin

– Unlocking Real Estate

TESSIN är ett fintechbolag som grundades 2014 med syfte att tillgängliggöra fastighetsmarknaden för investerare. Tessin är idag Nordens ledande digitala investeringsplattform inom fastighetsfinansiering med en total förmedlad lånevolym om 3,6 miljarder SEK per den 31 december 2021. Det finns över 58 000 registrerade medlemmar i Tessins investerarnätverk, varav merparten i Sverige och Finland. Ytterligare finns samarbeten med svenska och internationella institutionella investerare. Investerarnas årliga avkastning har i genomsnitt uppgått till drygt 9,65 procent.

Tessins digitala plattform sammanför fastighetsutvecklare och fastighetsbolag som har behov av lånefinansiering, med privata och institutionella investerare som söker exponering mot ett högavkastande tillgångsslag med balanserad risk och normal fastighetspant som säkerhet.

Under perioden 2014-2021 har Tessin finansierat över 300 fastighetsprojekt, vilket har bidragit till att bygga omkring 7 000 bostäder samt ett stort antal kommersiella lokaler.

Tessinkoncernen erbjuder även kompletterande tjänster och produkter inom fastighetsfinansiering. Tessin Properties är ett digitalt fastighetsbolag som äger och förvaltar kassaflödesgenererande fastigheter som helt eller delvis finansieras av Tessins investerarnätverk. Under hösten 2021 genomfördes det första förvärvet och bolaget planerar att hålla en hög förvärvstakt under 2022. Målsättningen är att generera en uthållig lönsamhet genom att förvärva högavkastande fastigheter och vidare nyttja potentialen i det egna investerarnätverket. Genom Tessin Services, som tillhandahåller låneagentverksamhet, effektiviseras och tryggas låneprocessen för medlemmar på plattformen.



Väsentliga händelser under 2021

Q1

Heidi Wik utsågs till ny VD och koncernchef.

Tessin meddelade att man hade för avsikt att genomföra en notering på Nasdaq First North Growth Market genom ett omvänt förvärv via Effnetplattformen AB som redan var noterad på Nasdaq First North Growth Market.

Tessin genomförde en ägarspridning inför noteringen på Nasdaq First North dels genom att Tessins störste ägare Stronghold Invest AB avyttrat en del av sitt innehav till NFT Ventures 1 KB (som utökat sitt befintliga ägande), Ilija Batljan Invest AB samt Cantaloupe AB (grundarna bakom Sinch).

Q2

I april genomförde Tessin en riktad nyemission som fulltecknades och tillförde bolaget 38,5 MSEK före transaktionskostnader.

Tessin Nordic Holding AB (publ) noterades på Nasdaq First North genom ett omvänt förvärv via Effnetplattformen AB.

Ny styrelse utsågs på årsstämman den 21 maj för Tessin Nordic Holding AB (publ). Styrelsen består av: Eva de Falck (styrelseordförande), Alexander Molander, Katrin Lindahl Wallin, Pär Roosvall och Jonas Björkman.

Den 1 juni tillträdde Heidi Wik som VD och koncernchef. Jonas Björkman övergick till en nyinrättad roll som affärsutvecklingschef.

Tessin Services AB lanserades. Tessin Services är en låneagentsverksamhet med syftet att effektivisera låneprocessen samt öka kontinuiteten och tryggheten för medlemmarna på Tessins plattform. Verksamheten bedöms också komma att bidra med betydande löpande intäkter och hade vid start tecknat två nya låneagentavtal.

Q3

Tessin säkerställde totalt 150 MSEK av institutionellt kapital i form av vinstandelslån som arrangerades av DNB Markets och som emitterades till Praktikertjänst. Tessin Capital AB och kapitalpartners tillsköt 22,5 MSEK till strukturen vilket skapade ett totalt investeringsbart belopp om 172,5 MSEK. Kapitalet innebär att Tessin kan erbjuda större lån till låntagare vilket är i enlighet med Tessins tillväxtstrategi. Kapitalet investeras inom ramen för Tessin Capitals verksamhet.

Q4

Tessin Properties lanserades, ett digitalt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta kassaflödesgenererande fastigheter. Det nya affärsområdet kommer erbjuda Tessins medlemmar och professionella investerare nya investeringsprodukter som omfattar finansiering av befintliga fastigheter med möjlighet till månatliga ränteutbetalningar.

I mitten på december genomförde Tessin Properties sitt första fastighetsförvärv i Härnösand på 37,5 MSEK. Finansieringen skedde genom övertagande av befintligt lån, samt genom att Tessin lanserat "Kassaflödeslånet" till Tessins investerarnätverk.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- I januari tecknade Tessin Capital ett avtal med en fond förvaltd av Dynamic Credit, där syftet är att investera i lån med fastighetspant via Tessins plattform. Dynamic Credit är en holländsk kapitalförvaltare som BNP Paribas Asset Management avser förvärva en majoritetsandel i. Under 2022 förväntas Dynamic Credits investeringar i Tessins plattform att uppgå till 200–300 MSEK.
- I februari förvärvade Tessin Properties sin andra fastighet, en handelsfastighet i Karlshamn. Fastigheten tillträdde under mars.

>1
miljarder SEK
förmedlat kapital

53
% större
snittvolym per lån

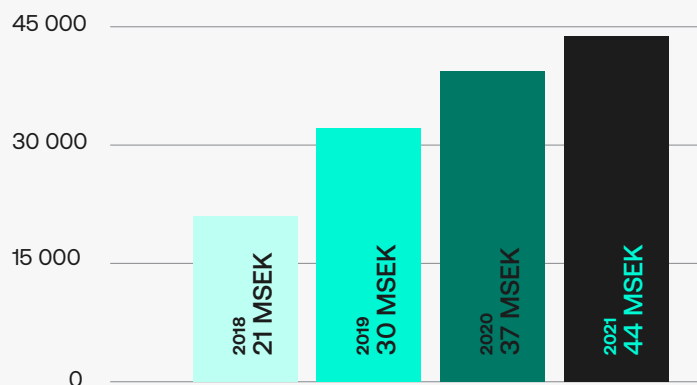
935
MSEK återbetalt

<0,3
% kreditförluster

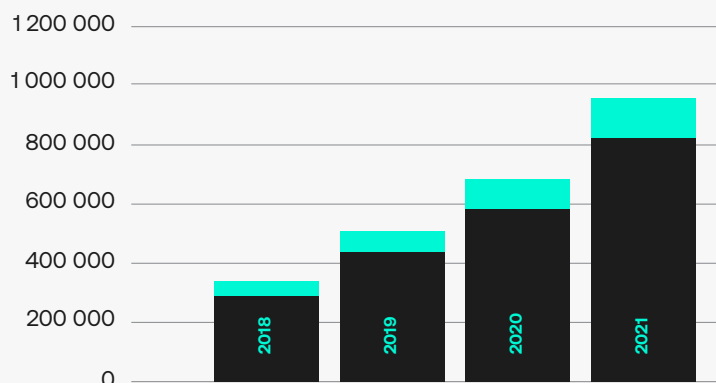
58 000
Medlemmar

2021

Omsättningstillväxt

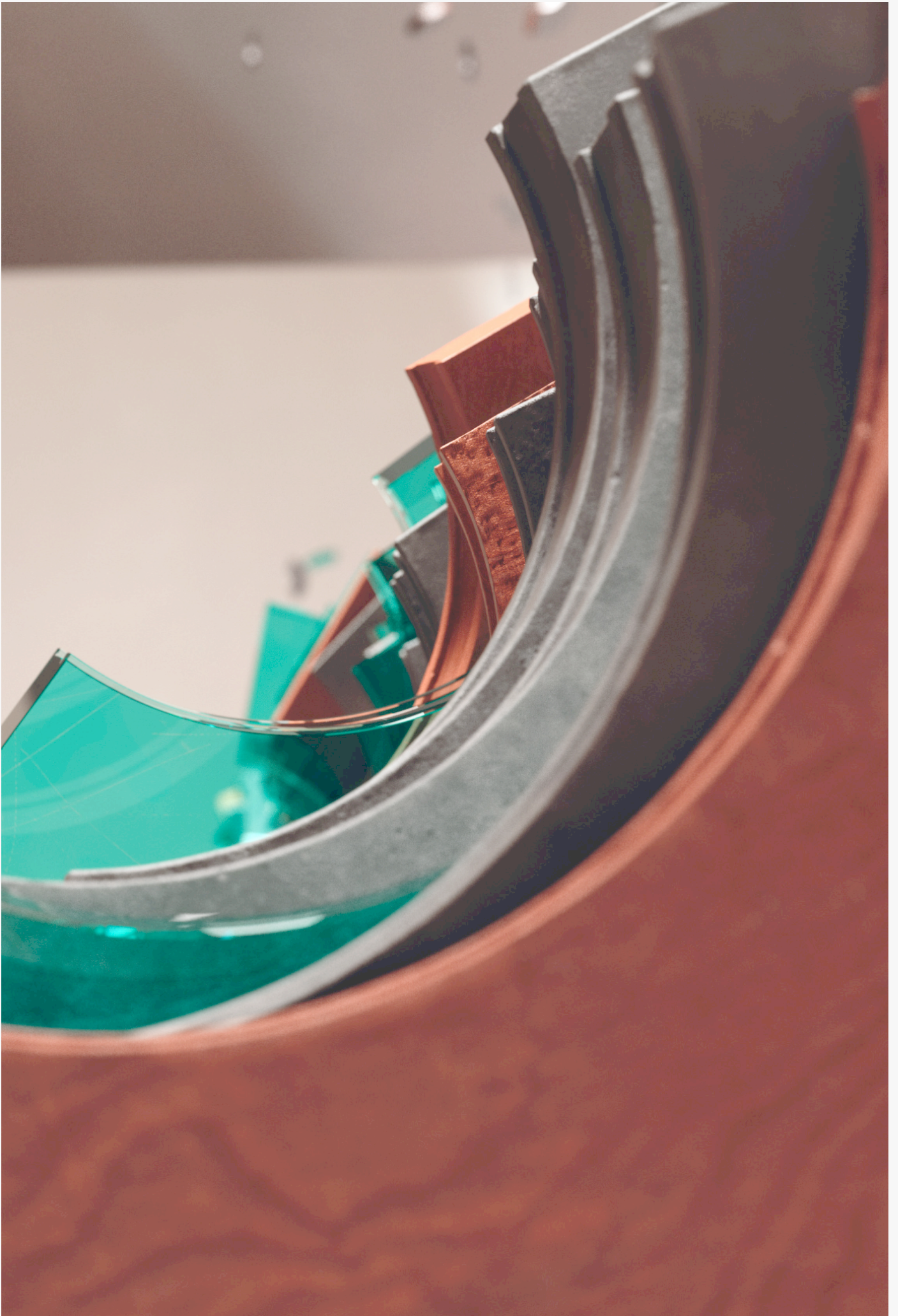


Återbetalt, kapital och ränta



■ Återbetalt kapital ■ Återbetald ränta

| KSEK | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| Återbetalt kapital | 291 215 | 426 486 | 580 561 | 835 264 |
| Återbetald ränta | 45 312 | 65 010 | 75 465 | 99 348 |
| Totalt | 336 527 | 491 496 | 656 026 | 934 612 |



Den 24 maj 2021 genomförde Tessin notering på Nasdaq First North Growth Market genom ett omvänt förvärv. Tessin har haft som mål att noteras på Nasdaq First North sedan 2019. Målsättningen med att verka i en noterad miljö är att skapa förutsättningar för både organisk tillväxt och flera nya intäktsströmmar. För att möjliggöra och förverkliga denna tillväxtplan såg Tessin en listning av bolagets aktier som ett naturligt och viktigt steg.

Notering på Nasdaq First North

I slutet av maj noterades Tessin på Nasdaq First North Growth Market efter en tidigare överenskommelse mellan Effnetplattformen och Tessins majoritetsägare. Tessin noterades via ett så kallat omvänt förvärv, vilket kort innebar att Tessin övertog Effnetplattformens plats på First North i en affär som gav Effnetplattformens ägare cirka 10 procent av Tessin. Samtliga tidigare aktieägare i Tessin erbjöds att ansluta sig till den omvända noteringen på samma villkor som majoritetsägarna. Under noteringsprocessen förstärkte även Tessin ägandet i bolaget genom att välkomna en rad starka namn på ägarlistan samtidigt som NFT Ventures visade sitt förtroende genom att öka ägandet i Tessin. Några av de viktigaste argumenten för att Tessins större ägare och styrelse beslutade att notera bolaget via ett omvänt förvärv var att noteringsprocessen var kostnads- och tidseffektiv samt tillförseln av Effnetplattformens cirka 3 500 aktieägare som gav en bra bas för eventuella framtida kapitalanskaffningar. Transaktionen med Effnetplattformen tillförde en väsentlig ägarspridning och en kapitalförstärkning om 10 MSEK, samt skapade ett större intresse kring Tessin som bolag.

Tessins innovativa investeringserbjudanden och finansieringslösningar ökar tillväxten

Fastighetsmarknadens efterfrågan på dynamiska finansieringslösningar är fortsatt stark. För att möta behovet och accelerera den organiska tillväxten fokuserar vi på att addera fler institutionella kapitalkällor. Vi ser ett stort intresse bland både svenska och internationella investerare och vår ambition är att fortsätta lansera nya investeringsprodukter i ett högt tempo.

Den svenska marknaden för fastighetsfinansiering omsätter 100-tals miljarder kronor varje år. Byggtakten drivs bl.a. av den ökade befolkningen och det behöver byggas 60 000 bostäder per år i Sverige för att möta behovet. Parallellt drar sig bankerna tillbaka från framför allt nybyggnationssegmentet på grund av omfattande regelverkskrav vilket gör att vi ser en stor potential i att stärka vår marknadsposition inom detta segment. Ur ett globalt perspektiv förväntas utlåning via så kallade P2P-plattformar (person-till-person) växa med 30% årligen de kommande fem åren.

De gynnsamma marknadsförutsättningarna i kombination med vår innovationskraft har bidragit till en stabil tillväxt under 2021 då nettoomsättningen uppgick till 44,1 MSEK, vilket är en ökning med 18 procent jämfört med helåret 2020.

En av många viktiga milstolpar under året var noteringen på Nasdaq First North Growth Market som gett oss en viktig kvalitetsstämpel. Under andra kvartalet i juni passerade vi 3 miljarder kronor i totalt

förmedlat kapital, och enbart under 2021 förmedlade vi över 1 miljard kronor via våra digitala plattform.

Antalet lån ökar parallellt med storleken på lån. Snittvolymen per genomförd affär ökade med 53 procent under året till 24,5 MSEK och det största enskilda byggkreditivet landade på 135 MSEK. Omsättningen från den finska verksamheten motsvarade 14 procent under 2021 och vi ser fortsatt goda marknadsförutsättningar för god tillväxt i vår finska verksamhet som förvärvades 2020.

Vi har en väl definierad och genomarbetad strategi för Tessin, vilket den positiva utvecklingen är ett tydligt kvitto på. Vi ska fortsätta tillgängliggöra fastighetsmarknaden för våra investerare genom att skapa en långsiktig lönsam tillväxt genom organisk tillväxt i kärnaffären. Vi planerar också för att komplettera med nya produkter och tjänster inom fastighetsfinansiering genom affärsutveckling och förvärv.



Hantera större volymer med skalbar plattform

Vi är i en tydlig tillväxtfas och vi kan konstatera att vi levererar enligt vår uttalade strategi i ett högt tempo med ambitionen att skapa ytterligare förutsättningar att accelerera tillväxt under de närmast kommande åren. De ökade kostnaderna under 2021 följer plan och består i huvudsak av engångskostnader relaterade till noteringen och kostnader som härrör till vår långsiktiga satsning på tillväxt.

För att öka den organiska tillväxten i vår kärnaffär behöver vi kontinuerligt öka vår lånevolym. Lånevolymen drivs av fastighetsutvecklarnas efterfrågan på kapital och vi ser hur både antalet lån och storleken på lånen fortsätter öka vilket ger oss goda förutsättningar för 2022. Tack vare vår skalbara tekniska plattform kan vi hantera fler lån och större volymer utan att öka de fasta kostnaderna.

Ett nytt tillväxtsegment växer fram

Affärerna består framför allt av finansiering av nybyggnation av bostäder, varav byggkreditiv där lån betalas ut under byggtiden i takt med färdigställandet, är den låneform som har störst tillväxt. Förutom bostadshus har vi även finansierat bl.a. kommersiella fastigheter, fjällstugor och padelhallar. Ett segment som ökar markant är lån till fastighetsutvecklare som har en befintlig fastighet men har behov av renovering och nyförvärv. På sikt kan detta bli ett nytt tillväxtområde.

Fokus på nya kapitalkällor

För att möta den växande efterfrågan på fastighetslån i marknaden behöver vi komplettera vårt befintliga investerarnätverk, som i dagsläget består av över 58 000 medlemmar, med fler institutionella investerare.

I juli 2021 kunde vi berätta att Praktikertjänst investerade 150 MSEK i våra lån via plattformen i form av ett vinstandelslån. Samarbetet med vår partnerfond Fastighetsräntefonden Tessin, som uteslutande investerar i våra säkerställda lån på plattformen, fortsätter att leverera starkt. Vi kommer dock att behöva öka tempot ytterligare inom detta område för att möta fastighetsmarknadens behov av finansiering.

Stabil avkastning till investerarna

Vi ser att intresset för Tessins produkter är stort bland både svenska och internationella investerare, framför allt tack vare vår bevisade affärsmodell, säkerställda lån med hög avkastning och balanserad risk. Kreditförlusterna i de säkerställda lånen har historiskt varit låga vilket också återspeglas 2021 då kreditförlusterna landade på under 0,3 procent av den totala lånevolymen.

De säkerställda lånen finansieras av vårt investerarnätverk och vi är stolta över den avkastning vi har levererat. Under 2021 betalade Tessin ut totalt 935 MSEK, varav drygt 99 MSEK utgjorde ränta. Sedan starten 2014 och till och med den sista december 2021 har den genomsnittliga avkastningen på samtliga avslutade fastighetslån uppgått till 9,65 procent. Från ett investerarperspektiv finns det ett stort intresse för nya investeringsprodukter, något vi bland annat ser i våra återkommande undersökningar bland medlemmarna i vårt investerarnätverk. För att fortsätta öka tillväxten och möta efterfrågan på nya produkter är det viktigt att vi successivt utvecklar vår affär och erbjuder nya investeringsmöjligheter till våra medlemmar. Tessin Properties och Kassaflyödeslånet, som lanserades under 2021, är tydliga exempel på det.



Förvalta fastigheter med positiva kassaflöden

Förutom att växa organiskt inom kärnaffären under 2021 har vi lanserat nya intäcksströmmar. Det första exemplet är den nya tjänsten Tessin Services som är verksam som en låneagent för de lån som förmedlas via Tessin. Syftet är att effektivisera och trygga låneprocessen för medlemmar på plattformen.

I slutet av året 2021 lanserade vi även vårt nya affärsområde Tessin Properties, ett digitalt fastighetsbolag som äger och förvaltar kassaflödesgenererande fastigheter. Inom ramen för Tessin Properties erbjuder vi våra medlemmar i investerarnätverket att finansiera fastigheterna genom en ny investeringsprodukt, Kassaflödeslånet. Den lanserades i samband med Tessin Properties första fastighetsförvärv och innebär en återkommande månatlig avkastning för våra medlemmar. Tessin Properties är en prioriterad satsning och planen är att hålla en hög förvärvstakt under 2022. Satsningen innebär stabilt återkommande intäkter för koncernen vilket ger oss förutsättningar att utveckla nya intressanta investeringsprodukter som attraherar våra medlemmar.

Hållbar bostadsutveckling i Botswana

För oss på Tessin är det viktigt att bidra till att minska klimatpåverkan, följa hållbara principer för bolagsstyrning samt att bidra till en hållbar utveckling av samhället i stort. Inom social hållbarhet inledde vi ett samarbete med SOS Barnbyar inför julen 2021, där vår investeringsplattform bidrog till att samla in pengar för att utöka SOS Barnbyars fastighetsbestånd i Botswana.

På bara 14 dagar skänkte 128 investerare totalt 288 500 SEK. Pengarna betalades ut i januari till SOS Barnbyar som i nästa steg ska köpa ett hus i Francistown, Botswana, där barn får möjlighet till en trygg uppväxt.

Skapa ökad tillväxt

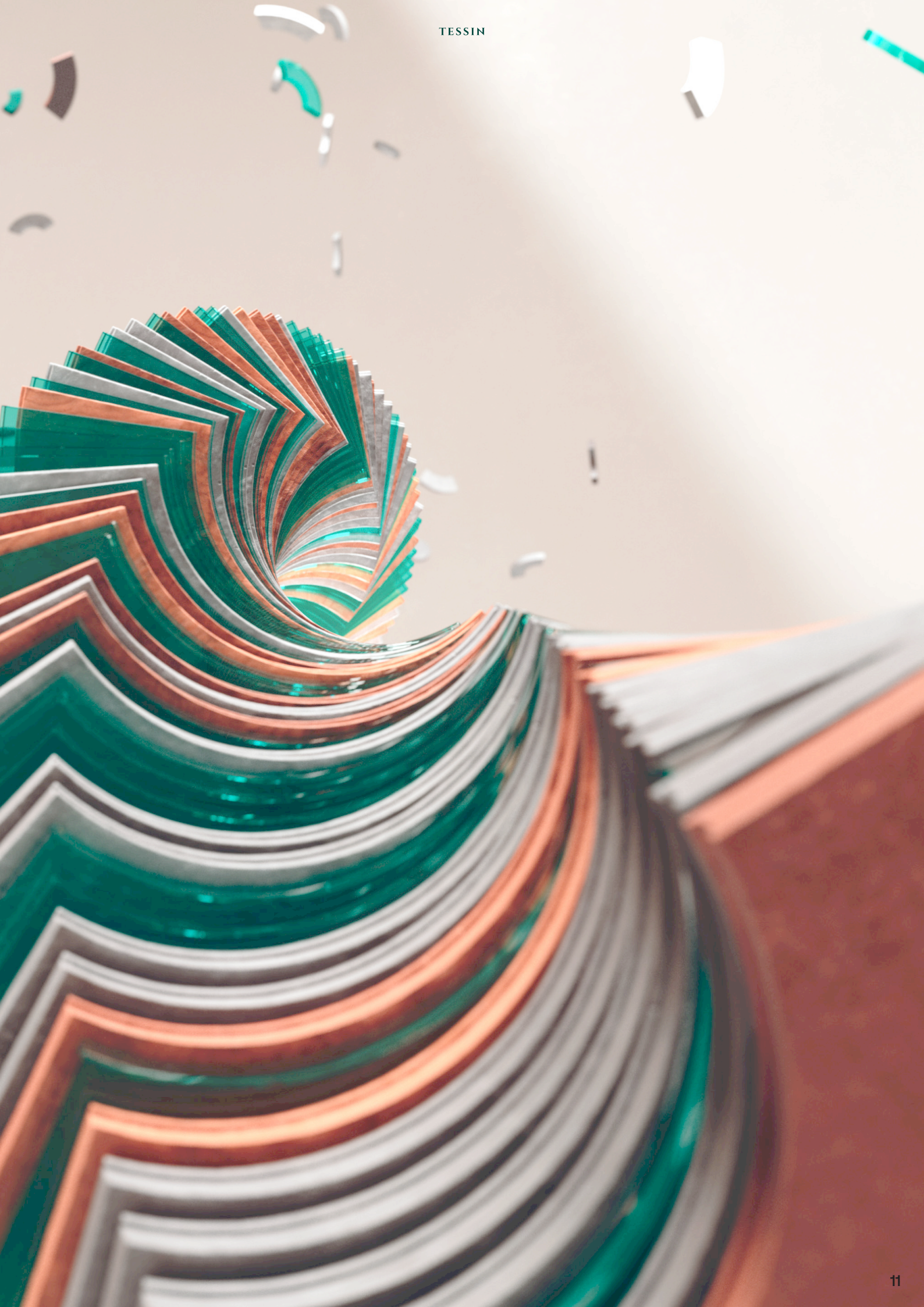
Mitt och hela teamets fokus under 2022 kommer uteslutande att ligga på värdeskapande aktiviteter för att accelerera tillväxten.

Jag ser att vi befinner oss i en bra position, vi har ett starkt momentum och en stor förutsättning att ta fler marknadsandelar. Tack vare vår skalbara plattform har vi goda förutsättningar att effektivt vidareutveckla vårt erbjudande i form av innovativa investeringserbjudanden och finansieringslösningar, som gynnar våra medlemmar, institutionella investerare, fastighetsutvecklare och aktieägare. Vi utvärderar kontinuerligt potentiella förvärv och vår moderna teknik gör det möjligt att gå in på nya marknader i takt med att tillväxten ökar, vilket den finska verksamheten är ett bra exempel på.

Tack för förtroendet 2021. Nu är siktet inställt på ytterligare ett starkt tillväxtår!

Stockholm den 7 april 2022

Heidi Wik
Verkställande direktör



Tessins långsiktiga vision är att utvecklas från en utmanare till en marknadsledande aktör inom fastighetsfinansiering i Norden med internationella samarbeten. Strategin under de kommande tre åren är att skapa en långsiktig, lönsam tillväxt genom att växa organiskt i kärnaffären. Tillväxten ska även ske genom att komplettera med nya produkter och tjänster inom fastighetsfinansiering via affärsutveckling och förvärv.

Strategi

Vår position

Tessins verksamhet bygger på grundidén att tillgängliggöra fastighetsmarknaden för investerare. Sedan starten 2014 har Tessin med den utgångspunkten byggt upp Nordens största digitala plattform för fastighetsfinansiering som hittills förmedlat 3,8 miljarder till fastighetsutvecklingsprojekt i Sverige och i Finland.

Tillväxten har accelererat under de senaste åren vilket tillsammans med noteringen på Nasdaq First North Growth Market skapat en grund för att komplettera affären med nya affärsmodeller, produkter och marknader i enlighet med strategin.

Tessins skalbara tekniska plattform har varit central för framgången hittills och bedöms vara avgörande för att uppnå den långsiktiga visionen. Förutom en effektiv teknisk plattform ska Tessin fortsatt ha en stark företagskultur som attraherar talanger med entreprenörsanda, kreativitet och målmedvetenhet.

“Financial real estate is unnecessarily difficult, even when demand is sky high. We created Tessin to change that.

We gather people, institutions and developers who has a shared belief in a real estate project.

Together we enable the financing that traditional banks are unable to provide, unlocking the hidden value in the real estate market, for everyone involved. ”

Organisk tillväxt i kärnaffären

Tessins kärnaffär består av att förmedla finansiering från investerare till byggprojekt. Förutom byggprojekt förmedlas även lån till fastighetsutvecklare med befintliga fastigheter för t.ex. bryggglån eller förvärv, ett prioriterat segment med stor tillväxtpotential som breddar affären i enlighet med bolagets strategi.

Efterfrågan på antal lån och storleken på lån fortsätter öka och idag har bolaget möjlighet att erbjuda lånefinansiering på upp till 150 MSEK. Tessin har under de senaste åren byggt upp denna kapacitet för större projekt genom att attrahera institutionellt kapital och Tessin är nu väl positionerat att på allvar konkurrera med de etablerade bankernas utlåning till betydligt större projekt. För att öka tillväxttakten ytterligare ska det befintliga investerarnätverket kompletteras med fler institutionella investerare, både svenska och internationella.

Strategin för organisk tillväxt möjliggörs av Tessins egenutvecklade digitala finansieringsplattform. Den digitala plattformen eliminerar alla mellanhänder och sammanför digitalt låntagare med investerare på ett effektivt sätt. Tessins process för fastighetsfinansiering både förenklar låneprocessen och håller ned kostnaden för alla parter. Finansieringsformen passar inte bara små- och medelstora fastighetsbolag och fastighetsutvecklare utan har även visat sig vara ett bra alternativ för större etablerade bolag som ges möjligheten att utifrån flexibla finansieringsvillkor och löptider accelerera byggtakten och färdigställandet av sina projekt.

Nya produkter och tjänster

En central del i Tessins tillväxtstrategi är att bredda affären med nya produkter och tjänster inom fastighetsfinansiering. Låneagentverksamheten Tessin Services, det digitala fastighetsbolaget Tessin Properties och den nya investeringsprodukten

Kassaflödeslånet är exempel på hur affären breddats hittills. Bolaget ska fortsatt hålla ett högt tempo i affärsutvecklingen.

Tessin Properties äger och förvaltar kassaflödesgenererande fastigheter som helt eller delvis finansieras av Tessins investerarnätverk som får ta del av kontinuerlig avkastning från det kassaflöde som fastigheten genererar i form av ränta. Tessin kan genom denna modell successivt bygga en fastighetsportfölj med substantiella kassaflöden med förhållandevis liten andel eget kapital.

Tessin Properties är ett strategiskt fokusområde och avser hålla en hög förvärvstakt och bygga upp en fastighetsportfölj som genererar stabila och förutsägbara intäktsflöden vilket balanserar upp de transaktionsbaserade intäkter som utgör majoriteten av bolagets intäkter idag.

Nya marknader och vertikaler

Tessin har en uttalad strategi att växa genom förvärv och bolaget avser att vara en aktiv part i en framtida konsolidering av marknaden. Syftet med förvärvsstrategin är att accelerera tillväxttakten och därigenom skapa ett större bolag med en starkare närvaro på den nordiska och europeiska marknaden. Med den skalbara tekniska plattformen och den unika kompetens inom fastighetsfinansiering som byggts upp i bolaget finns stora förutsättningar för lyckade förvärv.

Förvärvsstrategin omfattar nya verksamhetsområden och marknader med en koppling till fastigheter där det finns tydliga strategiska, finansiella och operationella synergier. Synergieffekterna ska innefatta tillgång till nya partners, ny teknik, nya marknader, nya vertikaler, nya kunder, distributionsnät och en bredare bas av kapitalkällor.



UTFORSKA

För att kunna ta del av ett erbjudande krävs en registrering som medlem på Tessins plattform. På plattformen presenteras nya investeringserbjudanden löpande i form av lån till fastighetsutvecklingsprojekt av olika karaktär. För varje projekt som presenteras för Tessins medlemmar upprättas ett prospekt där all nödvändig information om projektet och projektägaren presenteras. Prospektet är ett resultat av Tessins omfattande och djupgående kreditbedömningsprocess, som ofta är betydligt mer omfattande än de traditionella bankernas. I prospektet presenteras bland annat låntagaren, lånets syfte, villkor, säkerheter, löptid, avkastning och risk.

INVESTERA

I inloggat läge kan en intresseanmälan för ett lån göras genom att reservera önskat belopp i investeringserbjudandet. Inom några dagar distribueras ett investeringsmemorandum och avtal via e-post till dem som anmält intresse. Det är först när avtalet signerats som investeringen blir bindande. Först till kvarn-principen gäller både vid reservation och signering av avtalet.

Introduktion till Tessins plattform

FÖLJ

Tessin kommunicerar löpande med de personer som är långgivare i respektive projekt och uppdateringar från låntagaren kommuniceras via plattformen till långgivarna. Det är låntagarens ansvar att sammanställa och delge informationen som sedan förmedlas av Tessin. Vid behov genomför även Tessin platsbesök på utvalda projekt.

AVKASTNING

När slutdatum för lånet är nått återbetalas lånet inklusive upplupen ränta. Om en försening skulle uppstå erhåller långgivarna en dröjsmålsränta om ytterligare fem procent från det datum som anges som sista återbetalningsdag.

Marknadsöversikt

Under de kommande åren förväntas fastighetsbranschens behov av finansiering fortsatt vara stort. Behovet drivs bland annat av att det behöver byggas omkring 60 000 nya bostäder per år för att utbudet ska matcha befolkningsökning och inflyttning. Parallellt finns ett stort intresse från investerare att direktinvestera i fastighetsmarknaden. De befintliga marknadstrenderna ger goda tillväxtmöjligheter för fintechbolag som utmanar genom digital fastighetsfinansiering.

En bostadsmarknad präglad av pandemi

Under förra året ökade byggtakten med 15 procent, då över 60 000 bostäder påbörjades. Takten bedöms fortsätta öka men dock marginellt. Bygandet av hyresrätter väntas gå ner något samtidigt som bygandet av småhus och bostadsrätter ökar.

Efterfrågan på bostäder är stark vilket beräknas driva på bostadsbyggandet under flera år framåt. Potentiella riskfaktorer under 2022 är dels det osäkra leveransläget för byggmaterial, dels de beslutade avvecklingarna av investeringsstödet för hyres- och studentbostäder.

Under 2022 beräknas 61 000 nya bostäder färdigställas. Det är den högsta siffran på 30 år¹ men trots det ligger den bara marginellt högre än det långsiktiga byggbehovet som beräknas till minst 60 000 nya bostäder per år fram till 2030.²

Bygandet ökar allra mest i storstadsregionerna. Storstockholm ligger högst men noterbart är att bygandet ökade med nära 30% i Stormalmö. Det är även hög byggtakt i kommuner med mer än 75 000 invånare. Där har bygandet ökat med 20 procent.³

Bostadsbrist – inte en entydig sanning

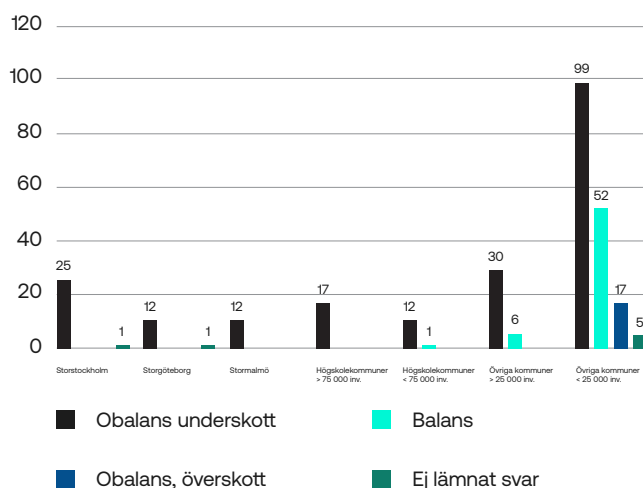
Bostadsbristen som finns i Sverige idag är inte enbart en effekt av att det har byggts för lite i kombination med en ökning av befolkningen. Snarare kan en liknelse göras mellan bostadsmarknaden och arbetsmarknaden, där det kan finnas arbetslösa samtidigt som det finns lediga jobb. På samma sätt uppstår matchningsproblem på bostadsmarknaden. Bostadsbrist kan finnas trots att det finns tillräckligt med bostäder. Bostäderna kan ligga på fel plats. Till exempel finns det fler bostäder i utflyttningkommuner än i kommuner där inflyttningen är hög. Vissa kan bo för stort och andra trångt, vilket är ett resultat av att rörligheten på bostadsmarknaden är låg.⁴

Befolkningstillväxten är högst i storstadsregionerna, vilka stod för 53 procent av befolkningstillväxten. Drygt 40 procent av Sveriges befolkning bor nu i någon av storstadsregionerna.⁵

Historiskt sett ligger antalet kommuner som anger bostadsunderskott fortfarande på höga nivåer, samtidigt som antalet som anger balans eller överskott ligger på låga nivåer. Det tyder på att läget på bostadsmarknaden är fortsatt ansträngt.

Höga produktionskostnader har angetts som hinder av flest kommuner under flera år i rad, men andelen har minskat. I år angav 42 procent av kommunerna detta, jämfört med 49 procent förra året och 55 procent för två år sedan.⁶

Antal kommuner



¹ Boverket (2021). Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor. <https://www.boverket.se/sv/samhallspanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/> Hämtad 2022-02-19.

² Boverket. Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030, december 2021.

³ Boverket (2021). Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor. <https://www.boverket.se/sv/samhallspanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/> Hämtad 2022-02-19.

⁴ <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/bostader/bostadsbyggandet--sverige/>

⁵ Boverket (2021). Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor. <https://www.boverket.se/sv/samhallspanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/> Hämtad 2022-02-19.

⁶ Boverket (2021). Läget på bostadsmarknaden i riket. <https://www.boverket.se/sv/samhallspanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkater/region-kommun/riket/> Hämtad 2022-02-19.



Behovet av kapital växer stadigt

Behovet av kapital för att finansiera fastighetsprojekt är utifrån beskrivningen ovan fortsatt stort och kommer att öka. Intresset för nya finansieringslösningar som kompletterar traditionella banklån spås stiga och den globala efterfrågan på sådana lösningar förväntas öka med 30 procent per år fram till 2027. Därför behöver Tessin öka lånevolymerna både från svenska och internationella investerare. Tessin ser även potential i att ytterligare öka lån till befintliga fastigheter, vilket ökade med 45 procent i bolaget under 2021.

För att klara investeringstakten i fastighetsbranschen växer den alternativa finansieringen fortsatt kraftigt. Globalt uppskattas den uppgå till 113 miljarder dollar under 2020 (exklusive Kina). Dessa siffror innebär att den alternativa finansieringsvolymen har ökat med 51% per år fram till 2020. Idag är delen av alternativa finansvolymen av företag 47% (2020) jämfört med 38% (2019).

Samma utveckling syns också tydligt i Europa. Dock stack 2020 ut som det år med den första nedgången sedan 2013, vilket var en effekt av pandemin. Volymen under 2020 minskade till 22,6 miljarder dollar att jämföra med 2019 då volymen låg på 23,2 miljarder dollar.⁷

Stark utvecklingstakt för digitala plattformar

Utvecklingstakten är stark också i marknaden för digitala plattformar (s.k. crowdfundingplattformar) med fokus på finansiering av fastighetsrelaterade projekt. 2018 uppgick denna del av marknaden till 13 miljarder dollar för att fram till 2027 växa till uppskattningsvis 869 miljarder dollar. Det motsvarar en genomsnittlig tillväxttakt på drygt 68 procent, allt enligt en analys av Facts and Factors.⁸

2020 antog Europaparlamentet delar av the Digital Finance Package som en del av resan mot att digitalisera den finansiella sektorn i EU.⁹ Detta möjliggör för crowdfundingplattformar att enklare tillhandahålla tjänster på EU:s inre marknad.

Till exempel behöver crowdfundingplattformar som är aktiva i fler än ett EU-land nu bara förhålla sig till ett gemensamt regelverk

i stället för att anpassa sig till olika regler i varje land.¹⁰ Dessa regler trädde i kraft i november 2021 och väntas få effekten att öppna upp en större marknad för europeiska crowdfunding-investeringar.¹¹

Många bolag med stark tillväxt

Globalt består fintech-marknaden av tusentals aktörer vilka agerar inom olika områden och kundgrupper och erbjuder bland annat betalningar, lån och övrig finansiering. Bara i Europa finns närmare 150 digitala plattformar som erbjuder P2P-lån (person-till-person). Av dem erbjuder cirka en tredjedel finansiering för fastighetsrelaterade projekt. Ett tiotal av dessa plattformar omsätter mer än 1 miljard årligen.¹²

Myndigheten Tillväxtanalys släppte i början av 2021 en rapport om svensk fintech som identifierade cirka 450 fintechbolag verksamma i Sverige.¹³

Från finanskrisen 2008 till 2018 ökade antalet sysselsatta inom fintech i Sverige från 955 personer till 9 746, vilket motsvarar en årlig tillväxttakt på i genomsnitt 18 procent. Om branschen har vuxit i minst samma takt de senaste två åren, vilket är troligt, innebär det att minst 13 000 personer var anställda inom fintech-branschen förra året.¹⁴

I en studie framtagen av World Economic Forum tillsammans med University of Cambridge från 2020 undersöks hur pandemin har påverkat den globala fintechindustrin, där antalet nya kunder anges har ökat med 22 procent mellan 2019 och 2020.¹⁵

År 2015 låg investeringarna i nordiska fintechbolag på 1,8 miljarder kronor och 2019 hade de ökat till över 10 miljarder kronor. Sedan 2015 har mer än hälften av dessa investeringar gått till svenska fintechbolag.¹⁶

Tessin som aktör

Räknat i volym placerar sig Tessin som störst i Norden och femte störst i Europa. Bedömningen är att marknaden fortsatt kommer att utvecklas positivt, både genom konsolideringar och med ett ökat inflöde av kapital.

7 Cambridge Centre for Alternative Finance, The 2nd Global Alternative Finance Market Benchmarking Report, juni 2021

8 Facts and factors, Real Estate Crowdfunding Market By Investors (Individual Investors and Institutional Investors) and By Property Type (Residential and Commercial): Global Industry Perspective, Comprehensive Analysis, and Forecast, 2018 – 2027, november 2019

9 https://ec.europa.eu/info/publications/202004-digital-finance-proposals_en

10 <https://www.europarl.europa.eu/news/sv/headlines/economy/20210010ST08352/nya-eu-beslammelser-ska-framja-crowdfunding>

11 <https://www.winnova.se/contentassets/1d2f043c8b3c45ceb7298650fd21c93/fintech-den-digitala-transformeringen-av-finansmarknaden.pdf>

12 https://www.tillvaxtanalys.se/download/184ed3065c1770000029e2ac7f161139766297/PM_2020_20_Svensk_fintech.pdf

13 https://www.tillvaxtanalys.se/download/184ed3065c1770000029e2ac7f161139766297/PM_2020_20_Svensk_fintech.pdf

14 https://www.tillvaxtanalys.se/download/184ed3065c1770000029e2ac7f161139766297/PM_2020_20_Svensk_fintech.pdf

15 OCAF, World Bank and World Economic Forum, The Global Covid-19 FinTech Market Rapid Assessment Report, 2020

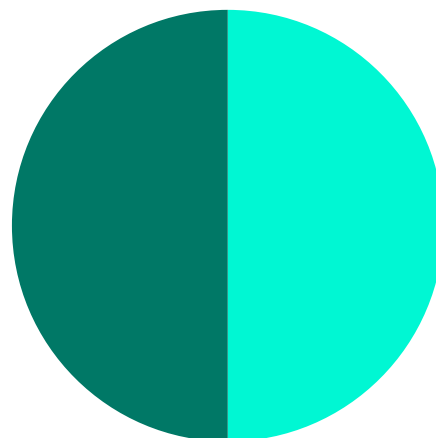
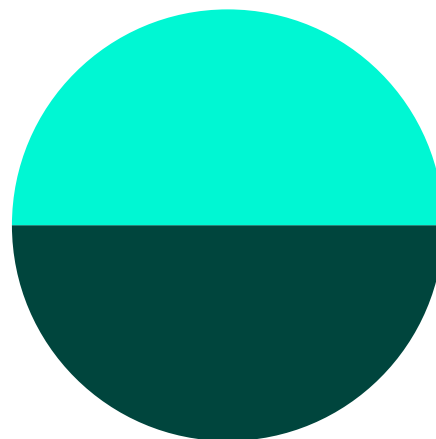
16 <https://www.investstockholm.com/globalassets/invest/reports/stockholm-fintech-guide-2020.pdf>

Tessin i Finland

Under 2021 har Tessin ökat tillväxttakten i Finland och Tessins digitala plattform förmedlade cirka 112 MSEK till finska fastighetsutvecklingsprojekt, vilket är en ökning med cirka 283 procent jämfört med 2020. Tessin bedömer att det fortsatta intresset i Finland och hög efterfrågan på fastighetsbyggen indikerar en stor tillväxtpotential.

Under 2020 förvärvade Tessin den ledande plattformen för fastighetsfinansiering i Finland i syfte att bygga en kraftfull närvaro där. Tessin såg möjligheten i att dra nytta av den skalbarhet som Tessins plattform och investerarnätverk innebär och etablera bolaget i Finland. Tessin har under 2021 sett en kraftig ökning av antalet finska fastighetsprojekt. I takt med att Tessins finska verksamhet vuxit representerar Finland cirka 14 procent av Tessins totala omsättning under 2021.

I Tessins återkommande investerarundersökning uppgav 48 procent av medlemmarna att de var intresserade av att investera på den finska fastighetsmarknaden. Efterfrågan på bostadsbyggen i Finland är hög och bara under 2022 förväntas 40 000 bostäder att börja byggas. Samtidigt är tillgången till finansiering en stor utmaning främst för små och medelstora byggföretag, vilket skapar utrymme för Tessin att etablera sig på den finska marknaden¹. Under december 2021 reste Tessin sitt största enskilda lån i Finland sedan start, motsvarande ca 11,4 MSEK. Genom att Tessin idag erbjuder finska fastighetsutvecklare lån via Tessins plattform, möjliggör det att Tessin snabbt växer och tar marknadsandelar från de mer traditionella aktörerna.



¹ The Confederation of Finnish Construction Industries RT (CFCI)

Tessin Properties avser att hålla en hög förvärvstakt under 2022 och bygga upp en fastighetsportfölj som genererar stabila och förutsägbara intäktsflöden vilket balanserar upp de transaktionsbaserade intäkter som utgör majoriteten av Tessin-koncernens intäkter idag.

Tessin Properties

Tessin Properties lanserades under hösten 2021 som ett komplement till Tessins nuvarande finansieringsverksamhet. Tessin Properties är ett digitalt fastighetsbolag som äger och förvaltar kassaflödesgenererande fastigheter som helt eller delvis finansieras av Tessins investerarnätverk.

Rent praktiskt identifierar Tessin Properties fastigheter att förvärva, utvärderar dem och genomför sedan transaktionen. Därefter bjuds Tessins investerarnätverk in för att finansiera förvärven. Tessin Properties äger och förvaltar fastigheterna och betalar kontinuerligt ut ränta till långivarna från det kassaflöde som fastigheterna genererar. Tessin kan genom denna modell successivt bygga en fastighetsportfölj med substansiella kassaflöden med förhållandevis liten andel eget kapital.

Genom det omfattande investerarnätverket har Tessin tillgång till en dynamisk investerarbass med olika preferenser i form av avkastningsmål, riskprofil och investeringshorisont, vilket ger oss en unik tillgång till kapital.

Bolaget genomförde under hösten 2021 ett första förvärv i form av en handelsfastighet i Härnösand samt ytterligare ett


förvärv i Karlshamn i början av 2022.

Den första fastigheten är belägen vid Härnösands tågstation i ett område med citynära handels- och servicefastigheter. Fastigheten omfattar totalt 3026 kvm uthyrbar butiksytta och lager som är fullt uthyrd till Dollarstore med ett flerårigt hyresavtal. Den andra fastigheten är belägen i Karlshamn, mitt i stadens handelscentrum bland många andra butiker och restauranger. Fastigheten omfattar totalt 700 kvm uthyrbar butiksytta och lager. Fastigheten är fullt uthyrd och inrymmer en Elgiganten-butik.

Förvärvsinriktningen under 2022 kommer främst att vara kommersiella fastigheter, med fokus på handel och aktivitetsanläggningar, men också lager, logistik och lätt industri. Tessin Properties prioriterar mikrolägen, orter eller handelsområden med stark efterfrågan och/eller stort upptagningsområde. Bolaget letar aktivt efter fastigheter med tydlig alternativ användning samt befintliga långa hyresavtal med minimal förvaltning genom s.k. Triple Net-avtal. Uthyrning ska företrädesvis ske till etablerade nationella kedjor eller starka regionala aktörer.

Tessin Services är en viktig kugge, såväl avseende intäkter som trygghet för Tessins kunder, i Tessins verksamhet. Bolagets intäkter växer stabilt i takt med att lånen som Tessin förmedlar ökar i antal. Verksamheten är förutsägbar och bolaget är väl rustat för ökad efterfrågan.

Tessin Services



Under 2021 startade Tessin sin agentverksamhet genom dotterbolaget Tessin Services AB. I alla lån som förmedlas via Tessin används en låneagent som företräder långivarna gentemot låntagaren. Tessin använde tidigare tredje part som låneagent men i alla nya lån användes nu uteslutande Tessin Services. Detta innebär en tydligare och tryggare process för samtliga intressenter – långivare, låntagare och Tessin. Tessin Services hanterar säkerheterna i lånen samt alla frågor som rör fordringar på låntagare, eventuella tvister samt domstols- och myndighetsärenden. För kredithanteringen har Tessin Services valt att samarbeta med Lowell som är Europas näst största aktör inom kredithanteringstjänster. För att ytterligare stärka säkerheten för såväl långivare som låntagare kommer Lowell hantera så kallade ”back-up servicing”-tjänster, vilket innebär att Lowell träder in i Tessin Services ställe och hanterar Tessins Services åtaganden i det fall Tessin Services av någon anledning inte har möjlighet eller förmåga att uppfylla sina åtaganden som låneagent.

För Tessin innebär Tessin Services ett nytt intäktsområde med stabila och löpande intäkter. Tessin Services tar en fast avgift baserad på lånets löptid från låntagaren i samband med lånets utbetalning. Tessin Services kostnader är begränsade förutsatt att lånen inte blir föremål för försenad återbetalning eller annat avtalsbrott.

Tessins digitala plattform har idag över 58 000 medlemmar, ett konsortium med privatpersoner, professionella och institutionella investerare. För att möta den växande efterfrågan på fastighetslån fortsätter Tessin att samarbeta med fler institutionella investerare och har som ambition att utöka för att möta fastighetsmarknadens behov av finansiering. Genom att addera ytterligare produkt erbjudanden och kapitalkällor skapar Tessin möjligheten att inte bara utöka den totala lånevolymen, utan också kunna förmedla större lån. Därmed kan Tessin på sikt även bli ett alternativ för större etablerade fastighetsaktörer. Idag förmedlar Tessin primärt fastighetslån inom intervallet 10-100 MSEK, men ser en stor efterfrågan på fastighetslån som överstiger 100 MSEK.

Tessin Premium

Tessin Premium är ett nätverk bestående av investerare som investerat minst 500 000 SEK via plattformen under det senaste året. Som medlem i Tessin Premium får investeraren tillgång till marknadsförda projekt 12 – 24 timmar före övriga investerare samt förtur vid teckning och tilldelning.

Tessins Låneportföljer

Tessins Låneportföljer är en investeringsprodukt som bygger portföljer av ett flertal olika fastighetslån som förmedlats via Tessins plattform och nätverk. Investeringar i enskilda lån kräver ofta insatser om ca 50 000 SEK men låneportföljerna gör det möjligt för investerare att uppnå riskdiversifiering även med mindre investeringsbelopp. Låneportföljerna ger Tessins medlemmar möjlighet att via plattformen exponera sig mot fastighetsprojekt men där investeringen sprids över ett större antal projekt vilket ger en högre grad av riskspridning.

Fastighetsräntefonden

Fastighetsräntefonden är en kreditfond som lanserades på marknaden genom ett samarbete mellan Tessin och fondförvaltaren Alfakraft Fonder. Fastighetsräntefonden är en alternativ investeringsfond som är noterad på NGM¹ sedan hösten 2019. Medan traditionella fastighetsfonder förvärvar fysiska fastigheter eller fastighetsrelaterade aktier, investerar Fastighetsräntefonden istället primärt i fastighetskrediter. Fastighetsräntefondens avkastning är således inte beroende av värdeökningen på ett fastighetsbolag och dess underliggande fastigheter eller volatiliteten på börsen. Istället utgörs Fastighetsräntefondens avkastning av fastighetskrediternas räntor och investeringarna skyddas helt eller delvis av fastighetspant samt övriga tillgängliga säkerheter. Fondens struktur går i korthet ut på att en investeringskommitté hos fondförvaltaren Alfakraft aktivt screenar de fastighetslån som presenteras på Tessins Plattform. Man sätter därefter ihop en diversifierad portfölj av fastighetskrediter med god riskspridning och en målavkastning på sex till åtta procent per år.

Kapitalkällor

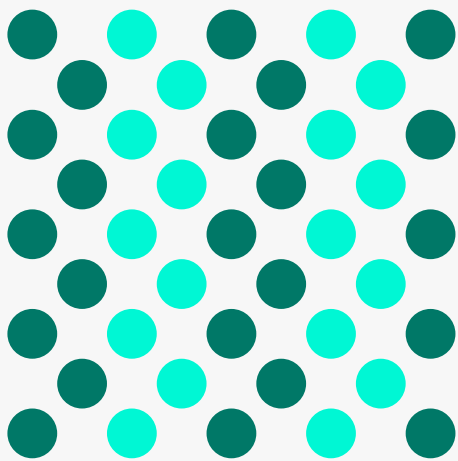
Tessin Capital

I syfte att utöka Tessins finansieringskapacitet, samt möta ett växande behov av fler och större projekt bildade Tessin 2019 dotterbolaget Tessin Capital AB med huvudansvar för att attrahera professionella och institutionella investerare. Tessin Capital erbjuder större investerare, främst fonder och institutioner, skraddarsydd fastighetsinvesteringar. Under 2019 byggdes en ny struktur upp på Tessins plattform, som förenklar för institutionella investerare att investera i fastighetslån. I mitten av 2021 säkrade Tessin Capital ett samarbete om totalt 172,5 MSEK genom vinstandelslån emitterat till Praktikertjänst som arrangerats av DNB Markets och andra kapitalpartners. Samarbetet möjliggör investeringar i större enskilda lån på Tessins plattform. Tessin Capital har i dagsläget flertalet särskilda mandat och fonder och har sedan bildandet förmedlat cirka 750 MSEK till sin målgrupp.

¹ Nordic Growth Market (NGM) är en auktoriserad börs med verksamhet i Sverige, Norge, Danmark och Finland.

Kreditprocess





Tessins tekniska plattform består av en unik sourcing-motor, ett skräddarsytt system för projekthantering och en integrerad investeringsplattform som möjliggör direktinvesteringar i fastighetsmarknaden. Den tekniska plattformen är egenutvecklad och strategin är att utveckla och förvalta en teknisk lösning med fokus på skalbarhet och kostnadseffektivitet. Tack vare den höga skalbarheten möjliggörs en effektiv tillväxt i kärnaffären samtidigt som plattformen skapar förutsättningar för innovativ produktutveckling.

Teknologi

Strategi och arbetssätt

Som ett fintechbolag och utmanare inom nischen fastighetsfinansiering bland annat genom att erbjuda mer effektiva processer är det viktigt att Tessin tillhandahåller kundanpassade tekniska lösningar med en hög standard och hög skalbarhet. För att säkerställa en effektiv process och en teknisk plattform som snabbt kan anpassas efter nya behov och förutsättningar är strategin att med ett eget utvecklingsteam, med hög kompetens och drivkraft, utveckla och förvalta en egen plattform.

Utvecklingsteamet har en gedigen färdighet och ett stort intresse för att hålla den tekniska plattformen i framkant av den senaste teknologin genom ständiga förbättringar. Utvecklingen av den tekniska plattformen bygger på moderna arbetsmetoder, agilt och i nära samarbete med verksamheten och kunderna, i syfte att bibehålla kundfokus och snabbriklighet. Utvecklingsteamet arbetar i korta iterationer och gör releaser varje vecka för att snabbt svara på verksamhetens behov.

Tillväxtfokus med skalbar plattform

Genom att automatisera processerna bygger Tessin en elastisk produkt som med kort varsel kan anpassas i kapacitet samtidigt som bolaget kan fokusera på att arbeta nära kunderna och låta tekniken göra de repetitiva och standardiserade uppgifterna. Under 2021 har t.ex. det skräddarsydda systemet för projekthantering ytterligare automatiserats med modern teknologi.

Tack vare skalbarheten i den tekniska plattformen har den accelererande tillväxten i kärnaffären hanterats utan ökade kostnader i kärnprocesserna. Plattformen har även utnyttjats i affärsutvecklingen och möjliggjorde en snabb lansering av det digitala fastighetsbolaget Tessin Properties.

Utöver detta pågår en satsning på en modern Business Intelligence-lösning, som strukturerar data till analyserbar information. Lösningen integrerar mot samtliga källsystem och möjliggör en detaljerad rapportering och ett skräddarsytt beslutsstöd.

2022 kommer bland annat att omfatta en lansering av en ny webbplats som har uppdaterats tekniskt, parallellt med att den får ett nytt utseende i enlighet med Tessins nya grafiska profil. Utöver det kommer fortsatt fokus att ligga på att förenkla användarupplevelsen för såväl kunder som medarbetare parallellt med utveckling av nya investeringsprodukter.

Case 2021:

Lenca Properties



Lenca properties

Lenca Properties är ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på att förvärva, utveckla och sälja fastigheter. Bolaget ägs och drivs av Ellen Sederholm och Jessica Schwieler, båda med bakgrund från fastighets-M&A och entreprenadrätt på en av världens största advokatbyråer, DLA Piper. Idag utvecklar och säljer Lenca Properties industri- och logistikfastigheter samt även bostäder runt om i Storstockholm. Lenca Properties har tillsammans med Tessin genomfört totalt sex kapitalresningar till ett värde av cirka 65 miljoner kronor. Tre av dessa är idag återbetalda. Ett av projekten som Lenca Properties gjort via Tessins plattform är byggnationen av 20 industrilokaler i bostadsrättsform i Upplands Väsby.

“ Den stora fördelen med Tessin är att man faktiskt får låna, det är väldigt svårt att få finansiering idag om man inte har befintliga relationer på banker, så det är väldigt bra för oss att kunna låna via Tessin ”

- Ellen Sederholm, Fastighetsmässan

NH Nordic Oy

NH Nordic Oy är ett finskt fastighetsutvecklingsbolag som bildades 2016 och är en av de snabbast växande och största småhusbyggarna i SME-regionen. De genomför många av sina byggprojekt i samarbete med Finlands ledande husleverantörer DEN Finland, Jukkatalo och Passive Stone House. NH Nordic Oy drivs av ett erfaret team med ett flertal projekt bakom sig. NH Nordic Oy har genomfört 10 kapitalresningar tillsammans med Tessin till ett värde av cirka 3,9 miljoner euro. Ett av deras projekt som genomförts via Tessins plattform är byggnationen av 10 bostäder i Esbo, Finland.

Case 2021:

NH Nordic Oy





Medarbetare

Tillsammans visar våra medarbetare att Tessin är en unik arbetsplats. Med stort engagemang och hög leveransnivå har vi under 2021 fortsatt att leverera i enlighet med vår strategi och våra mål. Unikt för Tessin är att det finns ett tydligt entreprenöriellt mindset där samtliga medarbetare drivs av att skapa nya investeringsmöjligheter och kvalitativa produkter åt vårt nätverk.

Tessin är en arbetsplats som visar på stark entreprenörsanda, kreativitet och målmedvetenhet som också levererar enligt uttalad strategi och våra mål. En viktig händelse under året var bolagets notering på Nasdaq First North Growth Market som genomfördes under maj månad, ett mål Tessin haft sedan 2019 och som tack vare hårt arbete och engagemang kunde genomföras. Att förbereda för att arbeta i noterad miljö har präglat hela organisationen och alla medarbetare både utbildats och övat för att kunna verka som ett noterat bolag. Vi konstaterar att hela verksamheten, tack vare god kommunikation och kreativitet, har arbetat målmedvetet med uppgiften. Samtidigt har alla lyckats öka leveransen inom kärnverksamheten och utveckla nya produkter och tjänster med ambitiösa mål, korta deadlines och höga förväntningar.

Tessins anställda

Under året ökade antalet medarbetare från 25 personer till 31 personer. Vid årets utgång uppgick antalet kvinnor till 33 procent av personalen, av dem var närmare tio procent i ansvarspositioner. Under 2021 genomfördes flertalet rekryteringar med målet att hitta de bästa talangerna för våra behov. Bland annat anställdes Tessins nya VD Heidi Wik, som i juni månad tog över arbetet efter tidigare VD och grundare Jonas Björkman.

Rekryteringsstrategi

För oss är en stark företagskultur en avgörande del av rekryteringen och vi har utvecklat en modell där kandidater som har kommit en bit in i rekryteringsprocessen får prova på en arbetsdag på Tessin. Vi har goda erfarenheter av detta tillvägagångssätt och arbetar med att intensifiera och utveckla metoden för att få till en ännu bättre matchning med individer som har den kompetens, drivkraft och erfarenhet vi letar efter. Tessin är också noga med att eftersträva en bra balans mellan kvinnliga och manliga medarbetare i organisationen vilket fångas upp genom att det alltid finns kandidater av båda könen i våra rekryteringsprocesser. Nyckeln till att ta Tessin till nästa nivå är att vi hittar en mångfald av nya entreprenörer som vill bygga Nordens främsta utlånare inom fastighetssegmentet, en strategi Tessin fortsatt kommer att fokusera på inför kommande rekryteringsbehov.

Kompetensutveckling

På en bra arbetsplats ges också möjligheten till god kompetensutveckling. Vi tror att framgång föds av ansvar och ägandeskap och Tessins medarbetare är därför drivande i sin egen lärandeprocess och tar ansvar för att nå sina egna mål. Måluppfyllningen sker bland annat genom agil metodik i det dagliga arbetet och tvärfunktionella team. Vi möjliggör för hela organisationen att arbeta tvärfunktionellt, vilket omfattar alla avdelningar såväl teknikutveckling som kundservice. Det agila arbetssättet är en viktig del i medarbetarnas lärandeprocess och grundläggande för att skapa produktiva team. Det möjliggör också att de anställda kontinuerligt utmanas, inspireras och inkluderas samt får nya insikter av andra kollegor i verksamheten.

Tessins hälsoarbete

Vi vill ge våra medarbetare rätt förutsättningar för att kunna prestera på topp genom att skapa en hälsosam arbetsplats som förebygger ohälsa och ger verktygen för ett välbalanserat liv. Tessin har därför arbetat fram en hälsoprofil som präglar vårt dagliga arbete och gemensamma aktiviteter. Hälsoprofilen är mycket uppskattad hos våra medarbetare och vi ser att det är en av nycklarna till att kunna locka, motivera och behålla talanger med stor potential över lång tid. Tessin har stora ambitioner och höga mål och de tror vi att vi uppnår genom att möjliggöra en hälsosam livsstil med en fysiskt aktiv företagskultur.

Inom ramen för vårt hälsotema och givet pandemins förutsättningar anordnades en träningsutmaning under våren 2021 – Tessin 1500 m challenge. Under hela våren fram till sommaren träffades organisationen för att löpträna tillsammans med hjälp av några av de absolut bästa löparna i Sverige på 1500 m, som tog fram ett skräddarsytt träningsupplägg i både styrka, löpning och löpteknik enbart för Tessin. Utöver att uppmuntra organisationen till att upprätthålla en hälsosam livsstil under de förutsättningar med hemarbete och social distansering som pandemin medförde, innebar utmaningen också att organisationen fick möjlighet att träffas utomhus tillsammans och jobba med att upprätthålla kultur och gemenskap trots covid-19.



Tessins ska bidra till en hållbar utveckling inom både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Under 2022 kommer Tessin att öka fokus på ESG-kriterierna och visa hur Tessin agerar med hänsyn till miljövänlighet, social hållbarhet och bolagsstyrning. I takt med att EU:s taxonomi för hållbara investeringar gör entré på marknaden ökar investerarnas krav på att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar.

Tessins hållbarhetsarbete

Med FN:s globala mål för hållbar utveckling och Agenda 2030 har världens ledare förbundit sig att uppnå tre saker till år 2030: avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen samt lösa klimatkrisen. Inom Tessins hållbarhetsarbete prioriteras främst dessa mål.

- Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt - Anständiga arbetsvillkor främjar en hållbar ekonomisk tillväxt som inkluderar hela samhället.
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen - Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering.
- Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna - Den globala temperaturökningen ska begränsas till 1,5 grader. Detta ska framförallt uppnås genom att minska utsläppen av växthusgaser.



Finansiering av fastighet för barn i Botswana

Inom social hållbarhet inledde Tessin ett samarbete med SOS Barnbyar inför julen 2021, där företagets investeringsplattform bidrog till att samla in pengar för att utöka SOS Barnbyars fastighetsbestånd i Botswana. Insamlingsmålet var 235 000 SEK, vilket överträffades. På bara 14 dagar skänkte 128 investerare totalt 288 500 SEK. Pengarna betalades ut i januari 2022 till SOS Barnbyar som i nästa steg planerade att köpa ett hus i Francistown, Botswana, där barn får möjlighet till en trygg uppväxt.

SOS Barnbyars målsättning med att uppföra integrerade barnbyar är att underlätta för familjerna att förenas med det övriga lokalsamhället och möjliggöra ett bredare nätverk med en naturlig koppling till lokala samhällsfunktioner. Målet med projektet är att ge nya boenden i lokalsamhället för åtta SOS-familjer. I varje familj bor 5-8 barn.

Allt kapital över målet om 235 000 kr bidrog även till upprustning och inköp av vitvaror, möbler och inredning. I framtiden kommer fler barn kunna växa upp i huset som blir en del av en integrerad barnby i lokalsamhället. På så vis får barnen en ökad etablering i samhället. Utöver Tessins medlemmars gåvor har Tessin gått in med 32 000 kronor i projektet.



Omfattande hållbarhetsarbete

Tessin bedriver ett omfattande arbete med hållbarhetsfrågor. Företagets ledning och medarbetare tar ansvar för att bland annat förhindra korruption och penningtvätt. Till exempel har Tessin en obligatorisk etikutbildning för alla medarbetare, en omfattande compliancefunktion för att säkerställa att regler och policyer efterlevs samt en visselblåsartjänst.

Tessin arbetar också aktivt med att få en jämn könsfördelning. I Tessins styrelse är 40 procent kvinnor och i företagsledningen är 43 procent kvinnor. När det gäller könsfördelningen totalt sett utgör ca 33 procent kvinnor. Företaget arbetar även aktivt med mångfald så att fler olika nationaliteter och minoritetsgrupper ska ingå i verksamheten.

Vidare ställer Tessin stora miljökrav på den egna verksamheten vid huvudkontoret i Stockholm och kontoret för den finska verksamheten i Åbo, Finland. Att minimera transporter och ta möten på distans är något som tillämpades även före pandemin. Dessutom finns ekologiska och klimatsmarta matalternativ, källsortering och begränsad pappersanvändning.

Minska klimatpåverkan inom fastighetsområdet

Fastigheter står för en stor del av den totala energiförbrukningen i Sverige. Genom Tessins investeringsplattform och finansieringslösningar finns möjlighet att bidra till omställningen för att minska klimatutsläppen när det gäller både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. De fastigheter som Tessin Properties förvärvar granskas noggrant så att de följer alla gällande miljökrav och är föremål för ytterligare energi-effektiviseringar. Enbart i Sverige behöver 60 000 bostäder byggas per år för att möta bostadsbehovet. Det finns dessutom ett stort behov av att renovera och underhålla bostäder, vilket innebär stora möjligheter att minska energibehov och klimatpåverkan.

Exklusive uppvärmning beräknas bygg- och anläggningssektorns årliga klimatpåverkan motsvara ca 15 miljoner ton koldioxidekvivalenter, när import och indirekta effekter inkluderas. Detta är nästan i samma storleksordning som de totala utsläppen från Sveriges inrikestransporter. När även uppvärmning räknas in landar koldioxidutsläppen på över 22 miljoner ton koldioxidekvivalenter. Tessin kan påverka genom att följa upp miljökrav, erbjuda hållbara villkor och ha en dialog med låntagarna både om att bygga klimatsmart och att minska energiförbrukningen och därmed klimatavtrycket. Störst möjlighet att minska klimatpåverkan från en byggnads eller anläggnings livscykel är genom beslut i tidiga skeden. Då fastställs om något ska byggas och i så fall vad, samt vilken funktion eller nytta som ska uppnås. Ju längre ett projekt fortskrider, desto fler parametrar låses, vilket påverkar vilka valmöjligheter som finns. Ju tidigare klimatfrågan därför är med som en parameter, desto mer genomgripande beslut av betydelse kan fattas.

Taxomin driver på hållbara investeringar

Tillgången till finansiellt kapital är av stor betydelse för att främja de investeringar som innebär lägre klimatpåverkan. Att investera hållbart betyder att investerare vid val och förvaltning av portfölj analyserar och tar hänsyn till hållbarhetens tre olika dimensioner: den ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarheten. EU:s taxonomi har drivit på denna utveckling och i takt med att Tessin vänder sig till allt fler institutionella investerare som har ett behov av att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar.

Utvecklingen ger även Tessin möjligheter att ta fram nya investeringsprodukter för att ytterligare främja hållbara investeringar. Det kan omfatta såväl fastighetsutveckling som fastighetsförvaltning.

Aktien och ägarna

Aktiehandel

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Tessin Nordic Holding AB (publ) uppgick vid årets slut till 11 622 834 kronor fördelat på 116 228 344 aktier med ett kvotvärde om 0,10 kronor. Varje aktie berättigar en (1) röst.

Handelsplats

Tessin Nordic Holding AB:s aktie (beteckning TESSIN) handlas sedan maj 2021 på Nasdaq First North Growth Market. En handelspost omfattade vid årsskiftet 1 aktie.

Certified Adviser

För bolag anslutna till Nasdaq First North Growth Market kräves en Certified Adviser. FNCA AB är bolagets Certified Adviser.

Aktiekurs och börsvärde

Aktiekursen per den 30 december 2021 var 1,755 kronor vilket innebar ett börsvärde om 203 981 000 kronor.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid räkenskapsårets slut till 4 342 stycken. Bolagets största ägare per den 30 december 2021 var NFT Ventures 1 KB med ca 22 procent av kapitalet och rösterna i bolaget.

Aktieägaravtal

Såvida styrelsen känner till finns inte några aktieägaravtal rörande Tessin Nordic Holding AB.

Utdelning

Alla aktier är av ett och samma slag, samt medför således samma rätt till bolagets tillgångar, vinst och utdelning. Någon utdelning är inte aktuell för räkenskapsåret 2021.

Övrig information

Bolaget har under 2021 ställt ut två teckningsoptionsprogram till förmån för anställda, nyckelpersoner och styrelseledamöter.

Insiderrapportering

Aktien i Tessin Nordic Holding AB handlas på Nasdaq First North Growth Market. Insiderhandel i aktien rapporteras till Finansinspektionen.

Som insider har bolaget definierat bolagets styrelseledamöter och vissa ledande befattningshavare. För alla anställda gäller förutom aktuell insiderlagstiftning även en intern insiderpolicy, vilken ska minska risken för köp eller försäljning på grundval av ej offentliggjord information.

| Tessin Nordic Holding AB:s aktieägare per 2021-12-30 | Antalet aktie | Andel röster/kapital % |
|--|--------------------|------------------------|
| NFT Ventures 1 KB | 25 842 483 | 22,23 |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB | 20 075 155 | 17,27 |
| Alpcot AB | 14 661 995 | 12,61 |
| Futur Pension | 12 051 031 | 10,37 |
| Stronghold Invest AB | 7 470 690 | 6,43 |
| AB POM Sandelius | 6 100 000 | 5,25 |
| Ilja Batljan Invest AB | 4 756 934 | 4,09 |
| Avanza Pension | 1 618 489 | 1,39 |
| Coeli Wealth Management AB | 1 409 105 | 1,21 |
| Hans Runesten | 1 115 894 | 0,96 |
| Summa 10 största akteägarna | 95 101 776 | 81,82 |
| Summa övriga aktieägare | 21 126 568 | 18,18 |
| Totalt | 116 228 344 | 100 |



Finansiell rapport

Förvaltningsberättelse

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE direktören för Tessin Nordic Holding AB (publ) med organisationsnummer 559085-5721 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för moderbolagets och koncernens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2021. Om inget annat anges redovisas belopp i tusental kronor (KSEK). Benämningar som ”Tessin”, ”bolaget”, ”koncernen” och liknande avser i samtliga fall moderbolaget, Tessin Nordic Holding AB, och dess dotterföretag.

Verksamhetens art och inriktning

Tessin är Nordens största investeringsplattform inom fastighetsfinansiering för privata och institutionella investerare. Tessinkoncernen erbjuder även kompletterande tjänster och produkter inom fastighetsfinansiering. Koncernen vill genom ny teknik förändra sättet fastigheter finansieras på och ge fler tillgång till ett attraktivt investeringsslag som tidigare varit reserverat för professionella investerare.

Moderföretaget har sitt säte i Stockholm.

Viktiga förhållanden

Den 24 maj 2021 genomförde Tessin en notering på Nasdaq First North Growth Market till följd av det omvänt förvärv som skedde den 21 maj 2021.

Det omvända förvärvet innebar att moderbolaget Tessin Nordic Holding AB (publ) (det legala moderbolaget) förvärvade samtliga aktier i Tessin Nordic AB (publ) (det legala dotterbolaget). Därmed blev Tessin Nordic Holding AB det nya legala moderbolaget i koncernen och Tessin Nordic AB (publ) ett legalt dotterbolag i koncernen.

Ägare med mer än 10 procent av rösterna: NFT Venture 1 KB.

Väsentliga händelser

Ägarspridning och nyemission

Tessin genomförde en ägarspridning inför noteringen på Nasdaq First North dels genom att Tessins störste ägare Stronghold Invest avyttrat en del av sitt innehav till NFT Ventures AB (som utökat sitt befintliga ägande), Ilija Batljan Invest AB samt Cantaloupe AB (grundarna bakom Sinch).

Tessin genomförde även en riktad nyemission som fulltecknades och tillförde bolaget 38,5 MSEK före transaktionskostnader.

Omvänt förvärv och notering

Tessin Nordic Holding AB (publ) noterades på Nasdaq First North genom ett omvänt förvärv via Effnetplattformen AB. Detta innebar i korthet att Tessin övertog Effnetplattformens plats på First North i en affär som gav Effnetplattformens ägare cirka 10 procent av Tessin. Samtliga tidigare aktieägare i Tessin erbjöds att ansluta sig till det omvända noteringen.

Fastighetsförvärv

I mitten på december genomförde Tessin sitt första fastighetsförvärv i Härnösand på 37,5 MSEK. Finansieringen skedde genom övertagande av befintligt lån, samt genom att Tessin lanserat ”Kassafödelslånet”, mot Tessins investerarnätverk.

Vinstandelslån

Tessin säkerställde totalt 150 MSEK av institutionellt kapital i form av vinstandelslån som arrangerades av DNB Markets och som emitterades till Praktikertjänst. Tessin Capital AB och kapitalpartners tillsköt 22,5 MSEK till strukturen vilket skapade ett totalt investeringsbart belopp om 172,5 MSEK. Kapitalet innebär att Tessin kan erbjuda större lån till låntagare med målet att generera högre intäkter. Kapitalet investeras inom ramen för Tessin Capitals verksamhet.

Tessinkoncernen i sammandrag

| Flerårsjämförelse Koncernen | | 2021 | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|-----|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | tkr | 44 101 | 37 320 | 30 540 |
| Resultat efter fin poster | tkr | -84 606 | -15 088 | -20 538 |
| Balansomslutning | tkr | 268 836 | 50 689 | 49 363 |
| Antal anställda | st | 30 | 30 | 29 |
| Soliditet | % | 21,36 | 35,79 | 64,83 |

För definition och redogörelse av finansiella mått som definieras respektive inte definieras enligt IFRS samt operationella mått hänvisas till sidan 69.

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning ökade under räkenskapsåret 2021 med 18 procent till 44,1 MSEK (37,3 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

Tillväxten under året är dels en effekt av en fortsatt ökning av antalet fastighetsutvecklingsprojekt i vilka privatpersoner, professionella och institutionella investerare kan investera

genom Tessins plattform, dels av Tessins egen produkt, en portfölj av fastighetsprojekt i vilka privatinvestorer erbjuds att investera. Denna portföljprodukt erbjuder investerarna en större riskspridning än investeringar i enskilda fastighetsprojekt. Tessin tar en avgift för produkten som avspeglar den finansiella risk som bolaget tar på sig för den händelse produkten inte blir fulltecknad. Omsättningen ligger i linje med bolagets utvecklingsplan.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat före av- och nedskrivningar (EBITDA) försämrades under räkenskapsåret 2021 och uppgick till -75,7 MSEK (-8,0 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

Koncernens rörelseresultat (EBIT) försämrades under räkenskapsåret 2021 och uppgick till -82,2 MSEK (-14,7 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

Resultatutvecklingen förklaras huvudsakligen av en resultatmässig engångspost på -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärv i samband med notering. Effekten är inte likviditetspåverkande, utan redovisningsmässig. Bortsett från engångsposten ligger resultatutvecklingen i linje med koncernens utvecklingsplan. Under 2021 skedde även investeringar tillhörande den notering som bolaget genomförde, vilket främst innefattade kostnader för rådgivare. I övrigt sker fortsatta investeringar i bolagets tekniska plattform, i syfte att säkerställa den långsiktiga omsättningstillväxten.

Årets resultat

Årets resultat försämrades under räkenskapsåret 2021 och uppgick till -82,7 MSEK (-13,7 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

Likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -21,7 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2021 till 69,0 MSEK. Likvida medel påverkades främst av det vinstandelslånet som emitterades om 150 MSEK och emittringen av preferensaktier i dotterbolaget Tessin Capital SPV Holding AB om 20 MSEK. Cirka 126 MSEK av kapitalet har hittills placerats i säkerställda fastighetskrediter som återspeglas i balansräkningen under "Övriga långfristiga fordringar".

Kassaflödet påverkades även av den nyemission som tillförde koncernen 35,4 MSEK efter transaktionskostnader.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 3,0 MSEK.

Forskning och utveckling

Tessin utvecklar en egen digital plattform som möjliggör för privata såväl som institutionella investerare att låna ut pengar till olika fastighetsprojekt.

Utvecklingsarbetet aktiveras i enlighet med vad som anges i

not 11 och skrivs av över tre år. Under året har 3,0 MSEK (2,9 MSEK) aktiverats.

Totala utgifter för forskning och utveckling som kostnadsförts i rörelseresultatet under året uppgår till 3,0 MSEK (2,9 MSEK).

Miljö

Tessins kärnverksamhet, utveckling av programvara samt hantering av digitala transaktioner, har en mycket begränsad miljöpåverkan. Tessin ställer stora miljökrav på den egna verksamheten vid huvudkontoret i Stockholm och kontoret för den finska verksamheten i Åbo, Finland. Att minimera transporter och ta möten på distans är något som tillämpades även före pandemin. Dessutom finns ekologiska och klimatsmarta matalternativ, källsortering och begränsad pappersanvändning.

Medarbetare

Koncernen sysselsatte under perioden i medeltal 30 (30) personer. 33 procent av de anställda är kvinnor (27 procent). Bolaget har en gedigen rekryteringsprocess, där vi använder oss av både våra egna nätverk och extern expertis för att attrahera talanger. Vi väljer våra medarbetare med omsorg och är stolta över att några av de bästa och mest erfarna personerna i vår bransch arbetar hos oss. Vår verksamhet baseras på att var och en bidrar och ansvarar för sitt eget arbete, därför är det viktigt för oss att rekrytera motiverade medarbetare med potential att växa inom bolaget. Tessin har en bred representation av medarbetare med olika bakgrund. Att blanda olika bakgrunder, kompetenser, erfarenheter, talanger, åldrar, kvalifikationer och personligheter i vår organisation gör oss effektivare. Bolaget kommer att fortsätta att växa och rekrytera inom våra tillväxtområden och bygga ut stödfunktioner där det behövs.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare ska spegla Tessins behov av att rekrytera och motivera kvalificerade medarbetare genom en kombination av ersättningar som upplevs som rättvisa och på en konkurrenskraftig nivå. Styrelsen äger rätt att avvika från nedanstående riktlinjer om det finns särskilda skäl.

Ersättningen består av följande komponenter:

- Fast grundlön
- Kort- och långsiktig rörlig ersättning
- Långsiktiga aktierelaterade- och incitamentsprogram
- Pensionsförmåner
- Övriga förmåner
- Uppsägning och avgångsvederlag

Grundlön

De ledande befattningshavarnas fasta kontantlön ska revideras årligen och ska vara marknadsmässig

Rörlig ersättning

De ledande befattningshavarnas kontanta rörliga ersättning ska baseras på hur väl fastställda mål rörande tillväxt och värdeskapande för Tessin och deras respektive ansvarsområde har uppfyllts. Utfallet ska kopplas till mätbara mål (kvalitativa, kvantitativa, riskhantering, allmänna och individuella) som mäts under ett år. Målen inom de ledande befattningshavarnas respektive ansvarsområde syftar till att främja Tessins utveckling både på kort och lång sikt och på så sätt främja Tessins affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive Bolagets hållbarhet. Rörlig ersättning kan högst uppgå till 100 procent av den ledande befattningshavarens fasta årslön.

Långsiktiga aktierelaterade- och incitamentsprogram

De ledande befattningshavarna kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade och därför inte omfattas av dessa riktlinjer. Långsiktiga aktie- eller aktiekursbaserade incitamentsprogram ska syfta till att säkerställa deltagarnas långsiktiga engagemang för värdetillväxten i Tessin samt sammanlänka de ledande befattningshavarnas intressen med aktieägarnas.

Pensioner

Pensionsutfästelserna är premiebestämda och tryggas genom premieinbetalningar till försäkringsbolag. Pensionspremiernas storlek följer av Tessins pensionsplan och ska i

allt väsentligt motsvara avsättningsnivåerna som gäller enligt ITP 1-planen och ha de begränsningar i förhållande till den fasta årslönen som därmed följer. Rörlig kontanterättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionsåldern är i normalfallet 65 år.

Övriga förmåner

Övriga förmåner ska vara sedvanliga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter som till exempel företagshälsovård, sjukvårdsförsäkring och friskvård.

Uppsägning och avgångsvederlag

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för arton månader för verkställande direktören och tolv månader för övriga ledande befattningshavare. Avgångsvederlag är inte pensionsgrundande. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall. Ersättningen ska baseras på den fasta lönen vid tidpunkten för uppsägningen och uppgå till högst 60 procent av den fasta lönen vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 24 månader efter anställningens upphörande.

| Flerårsjämförelse, moderföretaget | | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-----|---------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | tkr | 0 | 359 | 262 | 139 | 250 |
| Resultat efter fin poster | tkr | -3 614 | -407 | -691 | -2 986 | -4 064 |
| Balansomslutning | tkr | 637 454 | 20 625 | 20 930 | 21 449 | 22 503 |
| Soliditet | % | 99,85 | 98,87 | 98,95 | 99,24 | 99,62 |
| Resultatdisposition | | | | | | |

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman KSEK:

| | |
|---|---------|
| Balanserat resultat från föregående år | -11 649 |
| Årets resultat | -3 818 |
| | -15 467 |
| Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras | -15 467 |
| | -15 467 |

Resultaträkning

| | Belopp i KSEK | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | | | | |
| Nettoomsättning | | 2 | 44 101 | 37 320 | - | 359 |
| Hysesintäkter | | | 117 | - | - | - |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | | 2 966 | 2 936 | - | - |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 | 264 | 2 490 | - | - |
| Summa rörelsens intäkter m m | | | 47 448 | 42 746 | 0 | 359 |
| Rörelsens kostnader | | | | | | |
| Direkta kostnader | | | -996 | -1 532 | - | - |
| Fastighetskostnader | | | -5 | - | - | - |
| Övriga externa kostnader | | 4, 5 | -87 282 | -17 624 | -3 915 | -448 |
| Reserv för förväntade kundförluster | | | -662 | - | - | - |
| Kostnader för ersättningar till anställda/ personalkostnader | | 6, 7 | -34 137 | -31 589 | -334 | -318 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | | -6 537 | -6 646 | | |
| Övriga rörelsekostnader | | | -51 | -40 | - | - |
| Summa rörelsens kostnader | | | -129 670 | -57 431 | -4 249 | -766 |
| Rörelseresultat | | | -82 222 | -14 685 | -4 249 | -407 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | | -241 | 1 629 | 635 | - |
| Finansiella intäkter | | | 3 028 | 119 | - | - |
| Finansiella kostnader | | 9 | -5 171 | -2 151 | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | | | -84 606 | -15 088 | -3 614 | -407 |
| Skatt på årets resultat | | 10 | 1 937 | 1 355 | -204 | 87 |
| Årets resultat | | | -82 669 | -13 733 | -3 818 | -320 |
| Hänförligt till: | | | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | | -82 669 | -13 733 | - | - |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | | - | - | - | - |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
| Resultat per aktie, SEK | | | | |
| Resultat per aktie - före och efter utspädning | | | -1,14 | -1,52 |
| Totalt | | | -1,14 | -1,52 |

Övrigt totalresultat

| | Belopp i KSEK | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
| Årets resultat | | | -82 669 | -13 733 | -3 818 | -320 |
| Övrigt totalresultat: | | | | | | |
| Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen | | | | | | |
| Valutakursdifferenser vid omräkning av utlandsverksamheter | | | 3 | -130 | 0 | 0 |
| Övrigt totalresultat efter skatt | | | 3 | -130 | 0 | 0 |
| Årets totalresultat | | | -82 666 | -13 863 | -3 818 | -320 |
| Årets totalresultat hänförligt till | | | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | | -82 666 | -13 863 | | |
| | | | -82 666 | -13 863 | 0 | 0 |

Balansräkning

| | Belopp i KSEK | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|-----|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Anläggningstillgångar | | | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar/ Immateriella tillgångar | | | | | | |
| Balanserad systemutveckling | | 11 | 4 771 | 5 746 | – | – |
| Försäljningsportal | | 12 | 8 | 38 | – | – |
| Goodwill | | 13 | 1 548 | 1 520 | – | – |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | | 6 327 | 7 304 | 0 | 0 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 14 | 37 500 | – | – | – |
| Nyttjanderättstillgångar | | 15 | 6 369 | 1 041 | – | – |
| Inventarier, datorer och installationer | | 16 | 575 | 1 188 | – | – |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | | 44 444 | 2 229 | 0 | 0 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 18 | – | – | 628 936 | 6 550 |
| Innehav i portföljer | | 19 | 15 | 44 | – | – |
| Uppskjuten skattefordran | | 20 | 6 868 | 4 339 | – | – |
| Finansiella placeringar | | | – | – | – | 75 |
| Andra långfristiga fordringar | | 21 | 86 129 | 12 479 | – | – |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | | 93 012 | 16 862 | 628 936 | 6 625 |
| Summa anläggningstillgångar | | | 143 783 | 26 395 | 628 936 | 6 625 |
| Omsättningstillgångar | | | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | | | |
| Kundfordringar | | 22 | 7 898 | 7 470 | – | – |
| Fordringar hos koncernföretag | | | – | – | 25 | 13 584 |
| Övriga fordringar | | 23 | 41 987 | 17 | – | 204 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 24 | 6 216 | 3 916 | 50 | 39 |
| Summa kortfristiga fordringar | | | 56 101 | 11 403 | 75 | 13 827 |
| Likvida medel/Kassa och bank | | 25 | 68 952 | 12 891 | 8 443 | 173 |
| Summa omsättningstillgångar | | | 125 053 | 24 294 | 8 518 | 14 000 |
| Summa tillgångar | | | 268 836 | 50 689 | 637 454 | 20 625 |

Balansräkning

| | Belopp i KSEK | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|-----|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Eget kapital | | 26 | | | | |
| Bundet eget kapital | | | | | | |
| Aktiekapital | | | 11 623 | 544 | 11 623 | 904 |
| Summa bundet eget kapital | | | | | 11 623 | 904 |
| Fritt eget kapital | | 39 | | | | |
| Övrigt tillskjutet kapital | | | 144 326 | 53 374 | 640 310 | 23 202 |
| Balanserat resultat | | | -35 870 | -22 044 | -11 649 | -3 395 |
| Årets resultat | | | -82 669 | -13 733 | -3 818 | -320 |
| Summa fritt eget kapital | | | | | 624 843 | 19 487 |
| Summa eget kapital | | | 37 410 | 18 141 | 636 466 | 20 391 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | 37 410 | 18 141 | | |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 27 | 20 000 | - | | |
| Summa eget kapital | | | 57 410 | 18 141 | 636 466 | 20 391 |
| Skulder | | | | | | |
| Långfristiga skulder | | 17 | | | | |
| Vinstandelslån | | 28 | 147 333 | - | - | - |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | | 4 963 | | | |
| Leasingskuld | | 5 | 3 368 | - | - | - |
| Övriga skulder | | | 17 080 | 12 211 | - | - |
| Summa långfristiga skulder | | | 172 744 | 12 211 | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | 17 | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | | 18 547 | - | - | - |
| Leverantörsskulder och liknande skulder | | | 2 388 | 1 776 | 83 | 76 |
| Aktuella skatteskulder | | | 405 | 688 | - | - |
| Leasingskuld | | 5 | 2 628 | 662 | - | - |
| Övriga skulder | | 29 | 7 414 | 13 595 | 64 | 91 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 30 | 7 300 | 3 616 | 841 | 67 |
| Summa kortfristiga skulder | | | 38 682 | 20 337 | 988 | 234 |
| Totala skulder | | | 211 426 | 32 548 | 988 | 234 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | 268 836 | 50 689 | 637 454 | 20 625 |

Förändring av eget kapital

Koncernen

| Belopp i KSEK | Not | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Om- räknings- reserv | Balaserat resultat | Årets resultat | Inne- hav utan bestäm- mande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|-----|-------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|---|------------------------|
| Ingående balans 2020-01-01 | | 544 | 53 374 | - | -4 329 | -17 585 | - | 32 004 |
| Omföring av föregående års resultat | | | | | -17 585 | 17 585 | | |
| Transaktioner med ägarna | | - | - | - | -17 585 | - | - | - |
| Årets resultat | | | | | | -13 733 | - | -13 733 |
| Övrigt totalresultat | | | | -130 | - | | | -130 |
| Årets totalresultat | | | | -130 | - | -13 733 | - | -13 863 |
| Utgående balans 2020-12-31 | 26 | 544 | 53 374 | -130 | -21 914 | -13 733 | 0 | 18 141 |
| Ingående balans 2021-01-01 | | 544 | 53 374 | -130 | -21 914 | -13 733 | - | 18 141 |
| Omföring av föregående års resultat | | | | | -13 733 | 13 733 | | |
| Emission av preferensaktier | 27 | - | - | - | - | | 20 000 | 20 000 |
| Personaloptioner | | | | | -96 | - | | -96 |
| Nyemission | | 62 | 35 322 | | | | | 35 384 |
| Omvänt förvärv | 37 | 11 017 | 55 630 | - | - | - | | 66 647 |
| Transaktioner med ägarna | | 11 079 | 90 952 | - | -13 829 | 13 733 | 20 000 | 121 935 |
| Årets resultat | | | | | | -82 669 | - | -82 669 |
| Övrigt totalresultat | | | | 3 | | | | 3 |
| Utgående balans 2021-12-31 | 26 | 11 623 | 144 326 | -127 | -35 743 | -82 669 | 20 000 | 57 410 |

Förändring av eget kapital

Moderbolaget

| Not | Aktie- kapital | Överkurs- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|-----|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|
| | 904 | 23 202 | -2821 | -574 | 20 711 |
| | | | -574 | 574 | |
| | | | | -320 | -320 |
| | 904 | 23 202 | -3 395 | -320 | 20 391 |
| 26 | | | | | |
| | 904 | 23 202 | -3 395 | -320 | 20 391 |
| | | | -7 934 | | -7 934 |
| | | | -320 | 320 | |
| | 10 719 | 617 108 | | | 627 827 |
| | | | | -3 818 | -3 818 |
| | 11 623 | 640 310 | -11 649 | -3 818 | 636 466 |
| 26 | | | | | |

Kassaflödesanalys

| | Belopp i KSEK | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
| Resultat efter finansiella poster | | 34 | -84 606 | -15 088 | -4 250 | -407 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | 35 | 63 775 | 5 455 | -636 | - |
| Betald inkomstskatt | | | -909 | 333 | - | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet | | | -21 740 | -9 300 | -4 886 | -407 |
| Förändringar i rörelsekapitalet | | | | | | |
| Förändring av kundfordringar och andra fordringar | | | -47 302 | -4 576 | 13 547 | 1 898 |
| Förändring av leverantörsskulder och andra skulder | | | -3 612 | 2 941 | 460 | 16 |
| Nettokassaflöde från den löpande verksamheten | | | -72 654 | -10 935 | 9 121 | 1 507 |
| Investeringsverksamheten | | | | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | | - | - | -1 000 | -1 500 |
| Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel | | | -16 425 | -680 | -25 | - |
| Avyttring av aktier i dotterföretag* | | | - | - | 7 185 | - |
| Omvänt förvärv | | 37 | 8 958 | - | - | - |
| Investering i utveckling av mjukvara | | 11 | -3 562 | -2 936 | - | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | 16 | -238 | -444 | - | - |
| Förändring av portföljinnehav | | | 29 | -49 | - | - |
| Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond | | 21 | -98 798 | -26 032 | - | - |
| Amortering vidareförmedlade lån | | 21 | 25 148 | 13 582 | - | - |
| Övriga förändringar finansiella tillgångar | | | 3 220 | 98 | 710 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | -81 668 | -16 461 | 6 870 | -1 500 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | | |
| Nyemssion | | | 35 384 | - | 213 | - |
| Personaloptioner | | | -96 | - | - | - |
| Utbetald utdelning* | | | - | - | -7 934 | - |
| Transaktioner med minoritet | | | 20 000 | - | - | - |
| Upptagna lån | | | 181 347 | 26 134 | - | - |
| Amortering av leasingsskuld | | | -1 319 | -2 292 | - | - |
| Amortering av lån | | | -24 933 | -12 208 | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | 210 383 | 11 634 | -7 721 | 0 |
| Årets kassaflöde | | | 56 061 | -15 762 | 8 270 | 7 |
| Likvida medel vid årets början | | | 12 891 | 28 653 | 173 | 166 |
| Likvida medel vid årets slut | | 25 | 68 952 | 12 891 | 8 443 | 173 |

*dessa transaktioner är hänförliga till utdelning av dotterbolagsaktier i f.d. Efnetplattformkoncernen som genomfördes som en del av det omvända förvärvet.

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Verksamhetens karaktär

Tessin är Nordens största digitala finansieringsplattform för fastigheter. Bolaget vill genom ny teknik förändra sättet fastigheter finansieras på och ge fler tillgång till ett attraktivt investeringsslag som tidigare varit reserverat för endast professionella investerare.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under Moderföretaget nedan.

Allmän information och överensstämmelse med IFRS och fortlevnadsprincipen

Tessin Nordic Holding AB, koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Stockholm. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Olof Palmes Gata 31, 111 22, Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Eftersom Tessin Nordic AB betraktas som den redovisningsmässiga förvärvaren avser samtliga jämförelsetal endast Tessin Nordic AB. Vi vill uppmärksamma läsaren på att detta är det formellt riktiga sättet att redovisa, men att det gör det mycket komplicerat att jämföra olika perioder. Tessin Nordic Holding-koncernen ingår i koncernen från förvärvstillfället, 21 maj 2021. Finansiell information för moderbolaget avser det legala moderbolaget dvs. Tessin Nordic Holding AB (tidigare Effnetplattformen), för samtliga perioder.

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2021 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 6 april 2022.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB.

Ledningen utgår ifrån att alla relevanta uttalanden kommer att införas i Koncernens redovisnings- och värderingsprin-

ciper när uttalandet träder i kraft. Nya standarder, ändringar och förtydliganden förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Betydande redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande

Koncernens finansiella rapporter har upprättats genom tillämpning av periodiseringsprincipen och utifrån anskaffningsvärden, förutom innehav i portföljer och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde över resultatet. Monetära belopp uttrycks i Sveriges valuta (SEK) och avrundas till närmaste tusental, förutom resultat per aktie.

All verksamhet bedrivs i ett segment.

När moderbolaget tillämpar andra redovisnings- och värderingsprinciper så framgår detta av Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper nedan.

Grund för konsolidering

I koncernredovisningen konsolideras Moderbolagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2021. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december. Som en följd av det omvända förvärv som genomfördes under andra kvartalet 2021 avser denna koncernredovisning Tessin Nordic AB (publ).

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall realiserade förluster på koncerninterna försäljningar av tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv. Belopp som redovisas i dotterföretags årsredovisningar har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Omvänt förvärv

Ett omvänt förvärv föreligger om ett företag förvärvar aktier i ett annat företag genom att emittera aktier i det egna bolaget i en sådan omfattning att det bestämmande inflytandet över den nybildade koncernen tillkommer aktieägarna i det företag som förvärvats. Legalt är det förvärvande bolaget moderföretag (Tessin Nordic Holding AB (publ)) men den ekonomiska innebörden av transaktionen är att det är de tidigare aktieägarna i det förvärvade företaget (Tessin Nordic

AB (publ) som har det bestämmande inflytandet över det förvärvande bolaget. Koncernredovisningen har därför upprättats enligt den ekonomiska innebörden av transaktionen innebärande att det är Tessin Nordic AB som är den redovisningsmässiga förvärvaren.

Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv. Den ersättning som överförs av koncernen för att erhålla ett bestämmande inflytande över ett dotterföretag beräknas som summan av verkliga värden på förvärvsdagen på de överlåtna tillgångarna, de övertagna skulderna och de egetkapitalinstrument som emitterats av koncernen, vilket innefattar det verkliga värdet för en tillgång eller skuld som uppkommit vid en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och presentationsvaluta

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är moderföretagets funktionella valuta.

Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan för respektive koncernföretag, utifrån de rådande valutakurserna på transaktionsdagen (avistakurs). Valutakursvinster och -förluster till följd av reglering av sådana transaktioner och till följd av omvärdering av monetära poster till balansdagens kurs redovisas i resultatet.

Icke-monetära poster omräknas inte på balansdagen utan värderas till historiskt anskaffningsvärde (omräknat till transaktionsdagens kurs), förutom icke-monetära poster värderade till verkligt värde som omräknas till valutakursen per den dagen då det verkliga värdet fastställdes.

Utlandsverksamheter

I koncernredovisningen räknas alla tillgångar, skulder och transaktioner i koncernföretag som har en annan funktionell valuta än SEK (koncernens funktionella valuta) om till SEK vid konsolideringen. Koncernföretagets funktionella valuta har varit oförändrad under rapportperioden.

Vid konsolideringen har tillgångar och skulder räknats om till balansdagens kurs. Justeringar av goodwill och verkligt värde som uppstår vid förvärv av en utlandsverksamhet har redovisats som tillgångar och skulder i utlandsverksamheten och omräknats till SEK till balansdagens kurs. Intäkter och kostnader har omräknats till SEK enligt en genomsnittlig kurs under rapportperioden. Valutakursdifferenser redovisas direkt mot övrigt totalresultat och redovisas i valutaomräkningsreserven i eget kapital. Vid avyttring av en utlandsverksamhet omklassificeras de hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna som är redovisade i eget kapital till resultatet

och redovisas som del av vinsten eller förlusten vid avyttringen.

Intäkter

Intäkterna avser arvoden för låneförmedling.

Vid bedömningen av om en intäkt ska redovisas följer koncernen en 5-stepsprocess:

- 1 Identifiera avtalet med kund.
- 2 Identifiera prestationsåtaganden.
- 3 Fastställa transaktionspriset.
- 4 Fördela transaktionspriset på prestationsåtagandena.
- 5 Redovisa intäkten vid tidpunkten för uppfyllelsen av prestationsåtagandet.

Intäkter redovisas när en specifik projektfinansiering är fulltecknad. Om projektet inte fullgörs för att tillräcklig finansiering inte uppnås utgår inget arvode. Intäkten uppgår till den avtalad procentsats av projektfinansieringsbeloppet enligt överenskommelse med projektägaren. Detta arvode är momsfrött.

Intäkter relaterat till förmedling och administration redovisas i sin helhet samband med att lånet betalas ut då prestationen bedöms slutförd.

Intäkter redovisas därför vid den tidpunkt då projektfinansieringen är fulltecknad och lånen betalas ut.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det bedöms rimligt säkert att stödet kommer att tas emot och att villkoren för att erhålla stödet är uppfyllda.

Stöd och bidrag för kostnadstäckning redovisas i samma period som kostnaderna för bidraget är avsett att täcka.

Under 2020 har koncernen erhållit stöd för korttidsarbete och detta stöd redovias i resultatet under Övriga rörelseintäkter.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar.

Lånekostnader

Lånekostnader kostnadsförs i den period de uppstår och redovisas i posten Finansiella kostnader.

Goodwill

Goodwill representerar framtida ekonomiska fördelar som uppkommer vid ett rörelseförvärv, men som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Övriga immateriella tillgångar

– Initial redovisning av övriga immateriella tillgångar

Internt utvecklad programvara

Utgifter som är direkt hänförliga till ett projekts utvecklingsfas redovisas som immateriell tillgång förutsatt att de uppfyller följande krav:

- att utvecklingsutgiften kan mätas på ett tillförlitligt sätt,
- att projektet är tekniskt och kommersiellt genomförbart,
- att koncernen har för avsikt och tillräckliga resurser att färdigställa projektet,
- att koncernen har förutsättningar att använda eller sälja programvaran, och
- att programvaran kommer att generera sannolika framtida ekonomiska fördelar,

Utvecklingsutgifter som inte uppfyller dessa kriterier för aktivering kostnadsförs när de uppkommer.

Direkt hänförliga utgifter inkluderar personalkostnader som uppkommer i arbetet med programvaruutvecklingen tillsammans med en lämplig andel av relevanta omkostnader och lånekostnader.

Redovisning i efterföljande perioder

Alla immateriella anläggningstillgångar med begränsad livslängd, inklusive aktiverad internt utvecklad programvara, värderas utifrån anskaffningsvärdet varvid utgifter skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Restvärde och nyttjandeperiod omprövas per varje balansdag. Dessutom sker en nedskrivningsprövning.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- programvara: 3–5 år

Internt utvecklad programvara som har aktiverats men som ännu inte slutförts skrivs inte av utan nedskrivningsprövas minst årligen.

Avskrivning ingår i posten Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Tillkommande utgifter för underhåll av programvara kostnadsförs när de uppkommer.

När immateriella tillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultat i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnad inklusive direkta utgifter för att få tillgången på plats och i det skick som är nödvändigt för att den ska kunna användas enligt ledningens intentioner. Därefter värderas tillgångarna till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Inventarier skrivs av linjärt på anskaffningsvärdet. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- Inventarier: 3–12 år
- Nyttjanderättstillgång: 3 år

Vinster eller förluster som uppstår vid avyttring av materiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan vad som erhållits och det redovisade värdet för tillgångarna och redovisas i resultatet i posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen som leasetagare

När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som ”ett avtal, eller det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning”. För att tillämpa denna definition bedömer Koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfälle då tillgången har gjorts tillgänglig för Koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra ”hur och för vilket ändamål” tillgången ska användas under hela upplåtelseiden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar Tessinkoncernen en nyttjanderätt och en leasingskuld i balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingskulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits).

Vid leasingavtalets början värderar Koncernen leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas eller Koncernens marginella låneränta.

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingskulden inkluderar fasta avgifter (inklusive till sin substans fasta avgifter) och variabla leasingavgifter som baseras på ett index.

Koncernen skriver av nyttjanderätten linjärt från och med

leasingavtalets början och med den tidigaste tidpunkten av nyttjanderättens nyttjandeperiod och leasingavtalet slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns.

Efter inledningsdatumet minskas skulden med betalningar och ökas med räntan. Skulden omvärderas för att återspegla en eventuell omprövning eller ändring av leasingavtalet eller om det blir ändringar i de till sin substans fasta avgifterna.

När leasingkulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultaträkningen om nyttjanderätten inte har något redovisat värde.

Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingkund kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Nyttjanderätter har i balansräkningen särredovisats under Materiella anläggningstillgångar medan leasingkulden särredovisas under långfristiga respektive kortfristiga skulder.

Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill, övriga immateriella tillgångar och materiella anläggningstillgångar

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i så små kassagenererade enheter som möjligt (KGE). En kassagenererande enhet är en tillgångsgrupp som ger upphov till inbetalningar som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererande enhet.

Alla enskilda tillgångars eller kassagenererande enheters nedskrivningsbehov prövas när händelser eller ändrade omständigheter tyder på att det redovisade värdet inte kan komma att kunna återvinnas.

Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller när det finns en indikation på värdenedgång.

En nedskrivning redovisas för det belopp med vilket tillgångens eller den kassagenererande enhets redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde, som är det högre av verkligt värde minskat med kostnad för avyttring och nyttjandevärde. För att fastställa nyttjandevärdet uppskattar ledningen förväntade framtida kassaflöden från varje kassagenererande enhet och fastställer en lämplig diskonteringskurs för att kunna beräkna nuvärdet av dessa kassaflöden. De data som används vid prövning av nedskrivningsbehov är direkt kopplade till koncernens senast godkända budget, justerad efter behov för att undanta effekterna av framtida omorganisationer och förbättringar av tillgångar. Diskonteringskurser fastställs enskilt för varje kassagenererande enhet och återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengarnas tidsvärde och tillgångsspecifika riskfaktorer.

Nedskrivningar avseende kassagenererande enheter minskar först det redovisade värdet för eventuell goodwill som är fördelad till den kassagenererande enheten. Eventuell

återstående nedskrivning minskar proportionellt de övriga tillgångarna i den kassagenererande enheten.

Med undantag för goodwill görs en ny bedömning av alla tillgångar för indikation på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgången eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring och värderas till verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter omvärderas årligen och de vinster och förluster som uppstår redovisas i resultatet, och ingår i balansräkningen till sina verkliga värden.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

Kundfordringar redovisas när de uppstår. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna avseende den finansiella tillgången upphör, eller när den finansiella tillgången och samtliga betydande risker och fördelar överförs. En finansiell skuld tas bort från rapporten över balansräkningen när den utsläcks, d.v.s när den fullgörs, annulleras eller upphör.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Vid den första redovisningen klassificeras finansiella tillgångar som värderade till upplupet anskaffningsvärde, till verkligt värde via övrigt totalresultat eller till verkligt värde via resultatet. Koncernen värderar sina finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, förutom innehav i portföljer som värderas till verkligt värde via resultatet.

Klassificeringen av finansiella tillgångar ändras inte i efterföljande perioder om inte koncernen ändrar sin affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar varvid alla finansiella tillgångar som påverkas av denna ändring omklassificeras den första dagen av det första räkenskapsåret som följer på ändringen av affärsmodellen.

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda och tillgången inte är bestämd att värderas till verkligt värde via resultatet:

- tillgången innehas enligt en affärsmodell vars mål är att inneha tillgångar för att erhålla de avtalsenliga kassaflödena, och
- tillgångens avtalsenliga villkor ger upphov till kassaflöden som enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektiv-

räntemetoden förutom innehav i portföljer som värderas till verkligt värde via resultatet. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursdifferenser och nedskrivningar redovisas i resultatet. Eventuella vinster eller förluster när tillgången tas bort från balansräkningen redovisas i resultatet.

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när den avtalade rätten till kassaflöde från den finansiella tillgången upphör. Koncernen tar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning/balansräkningen när skuldens avtalade förpliktelser är betalda eller har förfallit.

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Dessa kreditförluster är förväntade bortfall i avtalsenliga kassaflöden med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets löptid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörskulder och övriga skulder.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (om tillämpligt), såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultatet.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden

Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna Finansiella kostnader eller Finansiella intäkter.

Inkomstskatter

Skattekostnaden som redovisas i resultatet består av summan av uppskjuten skatt och aktuell skatt som inte redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Beräkning av aktuell skatt bygger på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid räkenskapsårets slut. Uppskjuten inkomstskatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att det underliggande skattemässiga underskottet eller de avdragsgilla temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Detta bedöms utifrån koncernens prognos om framtida rörelseresultat, justerat för betydande ej skattepliktiga intäkter och kostnader samt specifika begränsningar vid utnyttjandet av utnyttjade skattemässiga förluster eller krediter.

Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip i sin helhet, även om IAS 12 Inkomstskatter medger begränsade undantag.

Som ett resultat av dessa undantag redovisar koncernen inte uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till goodwill eller investeringar i dotterföretag.

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Eget kapital, reserver och utdelningar

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkursfond innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från kapitalet, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar till anställda för innevarande och tidigare räkenskapsår.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten Övriga skulder när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

Ersättningar efter avslutad anställning och kortfristiga ersättningar till anställda

Ersättningar efter avslutad anställning

Koncernen tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning genom olika förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen betalar fastställda avgifter till oberoende företag avseende flera statliga pensionsplaner samt försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningen av den fastställda avgiften som kostnadsförs i den period som de tillhörande personaltjänsterna erhålls.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, inklusive semesterersättningar, kostnadsförs i den period de uppkommer. De ersättningar som inte betalats ut klassificeras som kortfristiga skulder som ingår i posten Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Dessa värderas till det odiskonterade belopp som koncernen väntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciper samt osäkerhet i uppskattningar

När finansiella rapporter upprättas gör ledningen ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Betydande bedömningar av ledningen

Följande är betydande bedömningar som ledningen gör vid tillämpning av de redovisnings- och värderingsprinciper som har den mest betydande effekten på koncernens finansiella rapporter.

Aktivering av internt utvecklat programvara

I utvecklingsprojekten av programvara så krävs det bedömningar av huruvida kraven för aktivering av utvecklingsutgifter

är uppfyllda. Efter aktivering övervakar ledningen huruvida redovisningskraven för utvecklingskostnader uppfylls även fortsättningsvis och om det finns indikationer på att de aktiverade utgifterna kan vara utsatta för en värdenedgång.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott. Dessutom krävs väsentliga överväganden vid bedömning av effekten av vissa rättsliga eller ekonomiska begränsningar eller osäkerheter i olika skattemässiga jurisdiktioner. Redovisat värde för uppskjutna skattefordringar uppgår till 6 868 KSEK.

Osäkerhet i uppskattningar

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Ledningen gör per varje balansdag en genomgång av sina bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar, baserat på hur länge koncernen väntas utnyttja tillgångarna. Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra användning av viss programvara och IT-utrustning samt bedömning kring nyttjande av förlängningsoptioner i leasingavtal. Inga väsentliga förlängningsoptioner har identifierats i koncernens leasingavtal som avser kontorslokaler.

Rörelseförvärv

Vid beräkning av verkliga värden använder ledningen värderingstekniker för de specifika tillgångarna och skulderna som förvärvas vid ett rörelseförvärv. Framför allt är verkligt värde på villkorade köpeskillingar beroende av utfallet av flera variabler inklusive det förvärvade företags framtida lönsamhet.

Värdering till verkligt värde

Ledningen använder värderingstekniker vid beräkning av det verkliga värdet på finansiella instrument (i de fall det inte finns priser på aktiva marknader) och för icke-finansiella tillgångar. Detta inkluderar att göra uppskattningar och antaganden som överensstämmer med hur marknadsaktörer skulle prissätta instrumentet. Ledningen baserar så långt som möjligt sina antaganden på observerbara data men dessa finns inte alltid tillgängliga. I dessa fall använder ledningen den bästa information som finns tillgänglig. Uppskattade verkliga värden kan komma att skilja sig från faktiska priser som skulle kunna uppnås i en transaktion på affärsmässiga villkor per balansdagen.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretagets årsredovisning har upprättats enligt årsredo-

visningslagen (ÅRL) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderföretagets årsredovisning presenteras i företags redovisningsvaluta vilket är SEK.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med koncernens förutom vad som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkningarna följer uppställningsformerna i årsredovisningslagen (ÅRL). Här finns skillnader i benämningar framför allt vad gäller finansiella poster i resultaträkningen och eget kapital. Rapporten över förändring i eget kapital har anpassats till de poster som ska finnas i balansräkningen enligt ÅRL.

Värdering andelar i koncernföretag

Anskaffningsvärdet beräknas som summan av de, tid transaktionsdagen, verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över förvärvade enheter, samt alla utgifter direkt hänförliga till förvärvet.

Moderföretaget värderar andelar i koncernföretag enligt anskaffningsvärdesprincipen och värderar därför villkorade köpeskillningar till det värde som fastställdes i förvärvsanalysen. Någon omvärdering till verkligt värde görs inte.

Villkorade köpeskillningar redovisas som en del av anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de kommer att utfalla. Anskaffningsvärdet justeras om den initiala bedömningen av villkorade köpeskillningar förändras.

Ett avtal om villkorad köpeskillning med säljare som blir nyckelpersoner utgör inte tilläggsköpeskillning.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Anteciperad utdelning

Moderföretaget redovisar anteciperad utdelning från dotterföretag i det fall moderföretaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderföretaget innan dess finansiella rapporter publiceras fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Dotterföretag

Innehav i dotterföretag värderas enligt anskaffningsvärde-metoden. Någon omklassificering av innehav till försäljning görs inte.

Not 2 – Intäkter

Koncernens intäkter från avtal med kunder kan delas upp enligt följande:

| | 2021 | | |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | Tjänster | Innehav i portföljer | Summa |
| Primära geografiska marknader | | | |
| Sverige | 37 090 | 843 | 37 933 |
| Finland | 6 168 | 0 | 6 168 |
| Summa | 43 258 | 843 | 44 101 |

| | 2020 | | |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | Tjänster | Innehav i portföljer | Summa |
| Primära geografiska marknader | | | |
| Sverige | 34 235 | 1 195 | 35 430 |
| Finland | 1 890 | 0 | 1 890 |
| Summa | 36 125 | 1 195 | 37 320 |

Ingen kund utgör mer än 10 %.

Not 3 – Övriga rörelseintäkter

I posten Övriga rörelseintäkter ingår erhållna statliga stöd avseende korttidsarbete med 2 479 tkr under 2020.

Not 4 – Ersättningar till revisor

Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|-----------|------|----------------|------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| PwC | | | | |
| - revisionsuppdrag | 1 204 | 285 | 317 | - |
| - skatterådgivning | 137 | 24 | - | - |
| - revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 199 | 29 | 16 | - |
| KPMG AB | | | | |
| - revisionsuppdrag | - | - | - | 20 |
| KPMG Oy Ab | | | | |
| - revisionsuppdrag | 13 | 13 | - | - |

Not 5 – Leasingavtal

Leasingskulder som presenteras i balansräkningen är enligt följande:

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------|--------------|------------|
| Kortfristiga | 2 628 | 662 |
| Långfristiga | 3 368 | 0 |
| Summa | 5 996 | 662 |

Räntekostnader avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 108 tkr (65 tkr).

Kassaflödet uppgår till 2 190 tkr (2 349 tkr).

Koncernen leasar i Sverige kontorslokal med tillhörande garage som löper under 3 år och i Finland kontorslokal med bedömd löptid om 2 år. Med undantag för korttidsleaseavtal och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas nyttjanderätter och en leasingsskuld i rapporten över finansiell ställning. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index exkluderas i den initiala beräkningen av leasingsskuld och tillgång. Koncernen redovisar sina nyttjanderätts-tillgångar under Materiella anläggningstillgångar.

Under året har hyresavtalet för kontorslokalen löpt ut och sagts upp. Ett nytt avtal har tecknats med samma hyresvärd och började gälla 2021-06-01. Avtalet indexuppräknas med KPI.

I allmänhet är leasingavtalen begränsade, såvida det inte föreligger en avtalsenlig rätt för koncernen att hyra ut tillgången till en annan part, så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är antingen icke-uppsägningsbara eller kan endast sägas upp mot en väsentlig uppsägningsavgift. Leasingavtalen innehåller en möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor i gott skick och återställa till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

Leasingsskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställs som säkerhet för skulden.

Not 6 – Kostnader för ersättning till anställda/Personalkostnader

Kostnader för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------------|---------------|----------------|------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Löner – styrelse och VD | 1 812 | 2 667 | 160 | 250 |
| Löner – övriga anställda | 19 213 | 18 017 | – | – |
| Pensioner, avgiftsbestämda – styrelse och VD | 353 | 477 | – | – |
| Pensioner, avgiftsbestämda – övriga anställda | 2 043 | 2 094 | – | – |
| Övriga sociala avgifter | 6 614 | 6 458 | 50 | 68 |
| Summa | 30 035 | 29 713 | 210 | 318 |

Kostnader och förpliktelser avseende pensioner och liknande till styrelse, VD samt tidigare styrelse och VD:

| | Grundlön/ styrelsearvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Summa |
|---|-----------------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| Håkan Nyberg (ordförande t o m 2021-05-21) | 42 | 0 | 0 | 42 |
| Eva de Falck (ordförande fr o m 2021-05-22) | 90 | 0 | 0 | 90 |
| Katrin Lindahl Wallin (ledamot) | 103 | 0 | 0 | 103 |
| Erik Nordin (ledamot t o m 2021-05-21) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jonas Björkman (ledamot fr o m 2021-05-22) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Daniel Kraft (ledamot t o m 2021-05-21) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Alexander Molander (ledamot fr o m 2021-05-22) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pär Roosvall (ledamot) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jonas Björkman (VD t o m 2021-05-31) | 513 | 205 | 3 | 721 |
| Heidi Wik (VD fr om 2021-06-01) | 1 064 | 0 | 2 | 1 066 |
| Övriga ledande befattningshavare (7) | 5 468 | 730 | 41 | 6 239 |
| Summa | 7 280 | 935 | 46 | 8 261 |

Not 7 – Medelantalet anställda

| Koncernen | 2021-12-31 | | 2020-12-31 | |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | Medelantal anställda | Varav män | Medelantal anställda | Varav män |
| Sverige | 27 | 17 | 28 | 20 |
| Finland | 3 | 3 | 2 | 2 |
| Totalt | 30 | 20 | 30 | 22 |

Not 8 – Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 2 (2020: 1) kvinnor.

Not 9 – Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------------|---------------|----------------|----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Räntekostnader leasingavtal | -108 | -65 | - | - |
| Räntekostnader vinstandelslån | -2 589 | - | - | - |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | -2 474 | -2 086 | - | - |
| Summa räntekostnader | -5 171 | -2 151 | 0 | 0 |

Not 10 – Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för koncernen på 20,6 % (2020: 21,4 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|--------------|--------------|----------------|-----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Resultat före skatt | -84 606 | -15 088 | -3 615 | -407 |
| Gällande skatt för moderföretaget | 20,6% | 21,4% | 20,6% | 21,4% |
| Ej avdragsgilla kostnader | -701 | -111 | - | - |
| Effekt av ändrad skattesats | 179 | 81 | - | - |
| Övrigt | -121 | 45 | - | - |
| Redovisning av uppskjuten skatt avseende skattemässiga underskottsavdrag | 2 377 | 1 340 | -204 | 87 |
| Uppskjuten skatt avseende på temporära skillnader | 203 | - | - | - |
| Redovisad aktuell skatt i resultatet | 1 937 | 1 355 | -204 | 87 |
| Skattekostnaden består av följande komponenter: | | | | |
| Aktuell skatt | | | | |
| På årets resultat | -626 | -31 | -204 | - |
| Uppskjuten skattekostnad/-intäkt | | | | |

| | | | | |
|---|--------------|--------------|-------------|-----------|
| Balanserade skattemässiga underskottsavdrag | 2 563 | 1 386 | – | 87 |
| Redovisad skatt i resultatet | 1 937 | 1 355 | -204 | 87 |

Uppskjuten skatt på skattemässiga underskottsavdrag är beräknade till skattesats 20,6% (20,6%).

Not 11 – Balanserad systemutveckling

Förändringar i redovisade värden för utvecklingsarbeten och liknande arbeten är enligt följande:

| | Koncernen | |
|--|--------------|--------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 684 | 7 372 |
| Inköp via rörelseförvärv | – | 376 |
| Internt utvecklade | 3 562 | 2 936 |
| Försäljning/utrangeringar | -597 | – |
| Valutakursdifferenser | 12 | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 661 | 10 684 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 938 | -1 921 |
| Försäljningar/utrangeringar | 50 | – |
| Valutakursdifferenser | -10 | -8 |
| Årets avskrivningar | -3 992 | -3 009 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 890 | -4 938 |
| Redovisat värde | 4 771 | 5 746 |

Alla avskrivningar ingår i posten Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Not 12 – Försäljningsportal

Förändringar i redovisade värden för koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter är enligt följande:

| | Koncernen | |
|--|------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 159 | 159 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 159 | 159 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -121 | -90 |
| Årets avskrivningar | -30 | -31 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -151 | -121 |
| Redovisat värde | 8 | 38 |

Not 13 – Goodwill

Förändringar i redovisade värden för goodwill är enligt följande:

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|--------------|--------------|----------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 520 | – | – | – |
| Förvärvade verksamheter | – | 1587 | – | – |
| Valutakursdifferenser | 28 | -67 | – | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1548 | 1520 | 0 | 0 |
| Redovisat värde | 1 548 | 1 520 | 0 | 0 |

I koncernen har det identifierats två kassagenerande enheter, den svenska och den finska verksamheten. Goodwill i koncernen är i sin helhet hänförlig till den finska verksamheten.

Nedskrivningsprövning

Vid den årliga nedskrivningsprövningen har ledningen inte identifierat något nedskrivningsbehov av goodwill, detta då den finska enheten fortsatt tillför ett värde i koncernen.

Not 14 – Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innefattar fastigheter i Sverige som innehas för att generera intäkter i form av hyror och för värdestegring. I december 2021 förvärvades en förvaltningsfastighet via ett tillgångsförvärv där betalning skedde kontant genom lån.

Förändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

| | Koncernen | |
|--|---------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | – | – |
| Inköp via tillgångsförvärv | 37 500 | – |
| Förändring verkligt värde | | |
| - Värdeökning netto | – | – |
| - Valutakursdifferens netto | – | – |
| Summa förändring verkligt värde | – | – |
| Redovisat värde | 37 500 | 0 |

Förvaltningsfastigheter värderade till 37 500 tkr är ställda som säkerhet för till lån för finansiering av förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter hyrs antingen ut enligt operationella leasingavtal eller är vakanta.

Även om riskerna som förknippas med rättigheter som koncernen behåller i de underliggande tillgångarna inte anses vara väsentliga, har koncernen strategier för att ytterligare minimera dessa risker, till exempel genom att säkerställa att alla avtal inkluderar klausuler som kräver att leasetagaren kompenserar koncernen när en fastighet har utsatts för slitage utöver normalt under leasingperioden.

Leasingavtalen är samtliga icke uppsägningsbara avtal med 10 års löptid från leasingperiodens början.

Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

| Minimileaseavgifter | - | | | | | | SUMMA |
|---------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|------------|--------|
| | Inom 1 år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 ÅR | 4-5 ÅR | EFTER 5 ÅR | |
| 2021-12-31 | 2 769 | 2 769 | 2 769 | 2 769 | 2 769 | - | 13 845 |

Not 15 – Nyttjanderättstillgångar

Förändringar i redovisade värden avseende nyttjanderättstillgångar är:

| | Koncernen | |
|---|---------------|---------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 619 | 5 336 |
| Tillkommande leasingavtal | 7 955 | - |
| Tillkommande leasingavtal vid förvärv | - | 206 |
| Indexuppräkning | 14 | 77 |
| Försäljningar/utrangeringar | -5 425 | - |
| Valutakursdifferenser | 14 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 177 | 5 619 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 578 | -2 211 |
| Försäljningar/utrangeringar | 4 488 | - |
| Valutakursdifferenser | -4 | 4 |
| Årets avskrivningar | -1 714 | -2 371 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 808 | -4 578 |
| Redovisat värde | 6 369 | 1 041 |

Not 16 – Inventarier, datorer och installationer

Förändringar i redovisade värden avseende inventarier, datorer och installationer är:

| | Koncernen | |
|--|------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 177 | 3 939 |
| Inköp | 238 | 238 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 415 | 4 177 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 989 | -1 754 |
| Årets avskrivningar | -851 | -1 235 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 840 | -2 989 |
| Redovisat värde | 575 | 1 188 |

Not 17 – Finansiella tillgångar och skulder

Kategorier av finansiella tillgångar och skulder

Principerna beskriver respektive kategori av finansiella tillgångar och skulder samt tillhörande redovisnings- och värderingsprinciper. De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder per kategori är enligt följande:

| 2021-12-31 | | | |
|--|-------------------------------|----------------------------------|----------------|
| | Upplupet anskaffningsvärde | Verkligt värde via resultatet | Totalt |
| Finansiella tillgångar | | | |
| Innehav i portföljer | - | 15 | 15 |
| Vidareförmedlade lån | 86 100 | - | 86 100 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 29 | - | 29 |
| Totalt | 86 129 | 15 | 86 144 |
| Kundfordringar | 7 898 | - | 7 898 |
| Vidareförmedlade lån | 40 208 | - | 40 208 |
| Likvida medel | 68 952 | - | 68 952 |
| Totala finansiella tillgångar | 203 187 | 15 | 203 202 |

| 2021-12-31 | | | |
|--|--|--|----------------|
| | Skulder till upplupet anskaffningsvärde | | Totalt |
| Finansiella skulder | | | |
| Vinstandelslån | 147 333 | | 147 333 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 4 963 | | 4 963 |
| Leasingskuld | 3 368 | | 3 368 |
| Övrig långfristig upplåning | 17 080 | | 17 080 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 18 547 | | 18 547 |
| Leverantörsskulder | 2 388 | | 2 388 |
| Leasingskuld | 2 618 | | 2 618 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 875 | | 1 875 |
| Totala finansiella skulder | 198 172 | | 198 172 |

| 2020-12-31 | | | |
|--|-------------------------------|----------------------------------|---------------|
| | Upplupet anskaffningsvärde | Verkligt värde via resultatet | Totalt |
| Finansiella tillgångar | | | |
| Innehav i portföljer | - | 44 | 44 |
| Vidareförmedlade lån | 12 450 | - | 12 450 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 29 | - | 29 |
| Totalt | 12 479 | 44 | 12 523 |
| Kundfordringar och andra fordringar | 7 470 | - | 7 470 |
| Övriga fordringar | 17 | | 17 |
| Likvida medel | 12 891 | - | 12 891 |
| Totala finansiella tillgångar | 32 857 | 44 | 32 901 |

| 2020-12-31 | | | |
|-----------------------------------|--|--|---------------|
| | Skulder till upplupet anskaffningsvärde | | Totalt |
| Finansiella skulder | | | |
| Övrig långfristig upplåning | 12 211 | | 12 211 |
| Leverantörsskulder | 2 298 | | 2 298 |
| Leasingskuld | 662 | | 662 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 112 | | 11 112 |
| Totala finansiella skulder | 26 283 | | 26 283 |

Övriga finansiella instrument

- Det redovisade värdet på följande finansiella tillgångar och skulder har bedömts vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet:
 - kundfordringar och övriga fordringar
 - likvida medel
 - leverantörsskulder och övriga skulder

Not 18 – Andelar i koncernföretag

Koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterföretag:

| Namn | Org.nr | Säte | Antal andelar | Andel % |
|-------------------------------|-------------|------------|---------------|---------|
| Tessin Nordic AB | 556965-9187 | Stockholm | 6 837 978 | 100 |
| Tessin Capital AB | 559153-7252 | Stockholm | 500 | 100 |
| Tessin Services AB | 559269-2866 | Stockholm | 250 | 100 |
| Tessin Oyj | 2734546-3 | Linnankatu | 8 000 | 100 |
| Tessin Capital SPV Holding AB | 559321-3555 | Stockholm | 150 000 | 75 |
| Tessin Capital SPV 1 AB | 559322-1558 | Stockholm | 250 | 100 |
| Tessin Properties AB | 559339-9321 | Stockholm | 250 | 100 |
| Tessin Properties 1 AB | 559339-9412 | Stockholm | 150 000 | 100 |
| Tessin Properties Retail 1 AB | 559042-3868 | Stockholm | 500 | 100 |

Förändring under året:

| | Moderföretaget | |
|---|----------------|---------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 657 | 8 157 |
| Förvärv | 627 936 | – |
| Avyttringar | -9 657 | – |
| Lämnade aktieägartillskott | 1 000 | 1 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 628 936 | 9 657 |
| Ingående nedskrivningar | -3 107 | -3 107 |
| Försäljningar/utrangeringar | 3 107 | – |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | -3 107 |
| Redovisat värde | 628 936 | 6 550 |

Avyttringar under året avser utdelning av andelar i dotterbolag i tidigare Effnetplattformen i samband med det omvända förvärvet. Ytterligare information relaterat till omvända förvärvet framgår på hemsidan <https://tessin.com/sv/investerarrelationer/bolagsbeskrivning/>

Not 19 – Innehav i portföljer

| | Koncernen | |
|---|------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 | 93 |
| Investeringar | 40 847 | 46 844 |
| Försäljningar | -40 847 | -46 811 |
| Återbetalningar | -29 | -82 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 | 44 |
| Redovisat värde | 15 | 44 |

Not 20 – Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag summeras enligt följande:

| Förändring under året: | Koncernen | | |
|-----------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| | 2021-01-01 | Redovisas i resultat-räkningen | 2021-12-31 |
| Outnyttjade underskottsavdrag | 4 339 | 2 377 | 6 716 |
| Finansiella anläggningstillgångar | – | 50 | 50 |
| Kundfordringar | – | 136 | 136 |
| Förvärvade obeskattade reserver | – | – | -34 |
| | 4 339 | 2 563 | 6 868 |
| Förändring under året: | | Koncernen | |

| | 2020-01-01 | Redovisas i resultat- räkningen | 2020-12-31 |
|-------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|
| Outnyttjade underskottsavdrag | 2 953 | 1 386 | 4 339 |
| | 2 953 | 1 386 | 4 339 |

Alla uppskjutna skattefordringar (inklusive underskottsavdrag och andra skatteavdrag) har redovisats i balansräkningen. Totala skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 72 786 KSEK.

Not 21 – Andra långfristiga fordringar

| | Koncernen | |
|---|---------------|---------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 479 | 29 |
| Nya fordringar | 139 265 | 12 450 |
| Betalningar/amorteringar | -25 148 | - |
| Omklassificering | -40 467 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 86 129 | 12 479 |
| Redovisat värde | 86 129 | 12 479 |

86,1 MSEK avser vidareförmedlade lån relaterade till vinstandelslånet där kapitalet har placerats i säkerställda fastighetskrediter.

Not 22 – Kundfordringar

Kundfordringar består av följande:

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Kundfordringar brutto | 9 373 | 8 283 |
| Reservering för förväntade kundförluster | -1 475 | -813 |
| Kundfordringar, redovisat värde | 7 898 | 7 470 |

Not 23 – Övriga fordringar

Övriga fordringar består av följande:

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|----------------------|---------------|------------|----------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Vidareförmedlade lån | 40 467 | - | - | - |
| Övrigt | 1 520 | 17 | - | 204 |
| Summa | 41 987 | 17 | 0 | 204 |

Not 24 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|--------------|--------------|----------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Förutbetalda marknadsföringskostnader | 1 618 | 2 520 | – | – |
| Upplupna ränteintäkter | 2 295 | 496 | – | – |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 303 | 900 | 50 | 39 |
| Redovisat värde | 6 216 | 3 916 | 50 | 39 |

Not 25 – Likvida medel

Likvida medel innefattar följande:

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| - SEK* | 68 503 | 12 584 |
| - EUR** | 449 | 307 |
| Summa | 68 952 | 12 891 |

*i beloppet ingår klientmedel med 1 781 KSEK

**omräknat till SEK enligt balansdagens kurs.

Not 26 – Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet i moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde (kvotvärde) om 0,089 kr/aktie. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på moderföretagets bolagsstämma.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|
| Tecknade och betalda aktier: | | |
| - Vid årets början | 9 038 042 | 9 038 042 |
| - Apportemission | 107 190 302 | – |
| Tecknade och betalda aktier | 116 228 344 | 9 038 042 |
| Summa beslutade vid årets slut | 116 228 344 | 9 038 042 |

Apportemissionerna genomfördes i samband med det omvända förvärvet. Där en aktie i Tessin Nordic AB (publ) motsvarade 15,5 nyemitterade aktier i Tessin Nordic Holding AB (publ).

Not 27 – Preferensaktier

Under Q3 2021 emitterades 50 000 preferensaktier för 400 kronor per aktie i dotterbolaget Tessin Capital SPV Holding AB. Villkoren för preferensaktierna framgår av Tessin Capital SPV Holding AB:s bolagsordning och innebär företräde till utdelning med 400 kr/aktie samt ett avkastningsbelopp om 250 kr/aktie. Detta påverkar inte möjligheten för utdelning till moderbolagets aktieägare men påverkar Tessin Nordic Holding koncernens balanserade vinstmedel med ovan belopp. Preferensaktieägarna har ingen garanterad rätt till utdelning utan beslut om vinstdelning sker på bolagsstämman.

Syftet med emissionen var att kunna tillföra 20 miljoner kronor, utöver Tessin Capital AB:s tillskjutna 2,5 miljoner kronor, i riskbärande kapital till underliggande dotterbolaget Tessin Capital SPV 1 AB med anledning av dennes upptagande av vinstandelslån om 150 miljoner kronor från Praktikertjänst via DNB Markets. Totalt tillförs därmed 172,5 miljoner kronor till Tessin Capital SPV 1 AB för löpande investering i fastighetslån under kommande år. Tessin Capital AB:s tillskott står störst risk i strukturen (absorberar första kreditförlusterna etc.), därefter emitterade preferensaktierna och minst risk står Praktikertjänst.

Stamaktierna i Tessin Capital SPV Holding har 10 röster vardera och preferensaktierna har 1 röst.

Not 28 – Vinstandelslån

Koncernen har emitterat ett vinstandelslån om 150 MSEK med tre års löptid. Vinstandelslånet löper med fast årlig kupong om fem procents ränta samt vinstdelning på överskjutande avkastning med beräknad total avkastning om ca 7 procent.

Vid ett försenat lån har Tessin-koncernen en indirekt risk genom att koncernen inte får den avkastning som är beräknad i avtalen och därmed ej uppfyller villkoren mot Praktikertjänst. Denna risk är generellt ganska låg den historiska kreditförlusten totalt sett över hela Tessins lånebok ligger på 0,3 %.

Not 29 – Övriga skulder

Övriga skulder består av följande:

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|--------------|---------------|----------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Övrigt | 4 254 | 74 | 64 | 91 |
| Moms- och skatterelaterade poster | 1 814 | 186 | | |
| Personalrelaterade poster | 1 346 | 2 278 | | |
| Kortfristigt lån | – | 10 000 | – | – |
| Ej utbetald tilläggsköpeskilling | – | 1 057 | – | – |
| Redovisat värde | 7 414 | 13 595 | 64 | 91 |

Not 30 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|----------------------------|------------|------------|----------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Upplupna personalkostnader | 1 121 | 708 | – | 17 |

| | | | | |
|---|--------------|--------------|------------|-----------|
| Förutbetalda intäkter | – | 358 | – | – |
| Upplupna räntekostnader | 2 674 | 813 | – | – |
| Upplupen kostnad vinstdelning | 1 247 | – | – | – |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 258 | 1 737 | 841 | 50 |
| Redovisat värde | 7 300 | 3 616 | 841 | 67 |

Not 31 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Ställda säkerheter | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------------|--------------|----------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| För egna avsättningar och skulder: | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | | | |
| Fastighetsinteckning | 23 847 | – | – | – |
| Bankgaranti | – | 1 337 | – | 50 |
| Summa | 23 847 | 1 337 | 50 | 50 |

Not 32 – Transaktioner med närstående

Koncernen har inte haft några transaktioner med närstående utöver ersättningar till nyckelpersoner, se not 6 för mer information.

Not 33 – Händelser efter balansdagen

Tessin Capital har tecknat ett avtal med en fond förvaltd av Dynamic Credit, där syftet är att investera i lån med fastighetspant via Tessins plattform. Dynamic Credit är en holländsk kapitalförvaltare som BNP Paribas Asset Management avser förvärva en majoritetsandel i. Under 2022 förväntas Dynamic Credits investeringar i Tessins plattform att uppgå till 200–300 MSEK. I mars genomförde Tessin Properties sitt andra fastighetsförvärv i Karlshamn på 8 MSEK. Finansieringen skedde genom kassaflödeslån, mot Tessins investerarnätverk.

I december 2021 fattades beslut om att införa ett långsiktigt optionsprogram där anställda i koncernen samt styrelseledamöter i dotterbolaget Tessin Capital erbjuds rätt att teckna optioner under perioden 29 december 2021–12 januari 2022. Programmet löper till första kvartalet 2024.

Kriget i Ukraina har i dagsläget inte en direkt påverkan men effekten och påverkan på sikt är svår att bedöma. Bolaget följer noga utvecklingen och har löpande dialog med kunder, om läget eventuellt skulle förändras.

Not 34 – Räntor och utdelningar

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|----------------|------------|------------|----------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Erhållen ränta | 2 787 | 1 748 | | |
| Betald ränta | -5 171 | -2 151 | – | – |

Not 35 – Icke kassaflodespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

Följande icke kassapåverkande justeringar och justeringar för förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------------|--------------|----------------|------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar | 6 537 | 6 646 | - | - |
| Resultateffekt omvänt förvärv | 57 062 | | | |
| Realisationsresultat avyttring materiella anläggningstillgångar | 547 | - | - | - |
| Realisationsresultat avyttring finansiella anläggningstillgångar | | | 635 | |
| Leasingavtal enligt IFRS 16 | -382 | - | - | - |
| Ej reglerad tilläggsköpeskilling i samband med förvärv av koncernbolag | - | -1 057 | - | - |
| Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar | 8 | -4 | - | - |
| Omräkningsdifferenser | 3 | -130 | - | - |
| Summa justeringar | 63 775 | 5 455 | 635 | 0 |

Not 36 – Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter

Förändringar av koncernens skulder från finansiella aktiviteter kan klassificeras enligt följande:

| Koncernen | Långfristiga skulder | Kortfristiga skulder | Leasing-skulder | Totalt |
|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| 2021-01-01 | 12 211 | - | 662 | 12 873 |
| Kassaflöde: | | | | |
| - Nya leasingavtal | | | 6 653 | 6 653 |
| - Amorteringar | -24 933 | - | -1 319 | -26 252 |
| - Inbetalningar | 181 347 | - | - | 181 347 |
| Icke kassaflöde | | | | |
| - Omklassificering | 751 | - | - | 751 |
| 2021-12-31 | 169 376 | - | 5 996 | 175 372 |
| Koncernen | Långfristiga skulder | Kortfristiga skulder | Leasing-skulder | Totalt |
| 2020-01-01 | - | - | 2 701 | 2 701 |
| Kassaflöde: | | | | |
| - Nya leasingavtal | - | - | 206 | 206 |
| - Amorteringar | -12 208 | - | -2 292 | -14 500 |
| - Inbetalningar | 26 134 | - | - | 26 134 |
| Icke kassaflöde | | | | |
| - Indexuppräkning | - | - | 77 | 77 |
| - Övrigt | -1 715 | - | -30 | -1 745 |
| 2020-12-31 | 12 211 | - | 662 | 12 873 |

Not 37 – Omvänt förvärv

Omvänt förvärv av Tessin Nordic Holding AB

Den 21 maj 2021 förvärvade moderföretaget Tessin Nordic Holding AB (publ) (det legala moderföretaget) samtliga aktier i Tessin Nordic AB (publ). Ett omvänt förvärv föreligger om ett företag förvärvar aktier i ett annat företag genom att emittera aktier i det egna bolaget i en sådan omfattning att det bestämmande inflytandet över den nybildade koncernen tillkommer aktieägarna i det företag som förvärvats. Legalt är det förvärvande bolaget moderföretag (Tessin Nordic Holding AB (publ)) men den ekonomiska innebörden av transaktionen är att det är de tidigare aktieägarna i det förvärvade företaget (Tessin Nordic AB (publ)) som har det bestämmande inflytandet över det förvärvande bolaget. Koncernredovisningen har därför upprättats enligt den ekonomiska innebörden av transaktionen innebärande att det är Tessin Nordic AB som är den redo-

visningsmässiga förvärvaren. Förvärvet klassificeras inte som ett rörelseförvärv eftersom ingen verksamhet förvärvades utan istället anses Tessin Nordic AB förvärva en marknadsplats (tjänst). Detta förvärv av tjänst kostnadsförs direkt.

Sammanfattningsvis innebär detta att Tessin Nordic Holding AB (publ) är det legala moderföretaget men behandlas redovisningsmässigt som ett dotterföretag. Tessin Nordic AB (publ) är det legala dotterföretaget men behandlas redovisningsmässigt som moderföretag i koncernredovisningen.

Ytterligare information relaterat till omvända förvärvet framgår på hemsidan <https://tessin.com/sv/investerarrelationer/bolagsbeskrivning/>

Detaljerna i rörelseförvärvet är enligt följande:

| | 2021-12-31 |
|--|-------------------|
| Verkligt värde av överförd ersättning | |
| Verkligt värde av överförd ersättning | 66 725 |
| Summa | 66 725 |
| Redovisade belopp på identifierbara nettotillgångar | |
| Övriga fordringar | 728 |
| Likvida medel | 8 958 |
| Summa omsättningstillgångar | 9 686 |
| Övriga kortfristiga skulder | -23 |
| Summa kortfristiga skulder | -23 |
| Identifierbara nettotillgångar | 9 663 |
| Premie för börsplatsen | 57 062 |
| Förvärvade likvida medel | 8 958 |
| Nettokassaflöde vid förvärv | 8 958 |

Premien för börsplatsen om 57 MSEK betraktas som förvärv av tjänst och har kostnadsförts i perioden.

Not 38 – Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och -principer

Tessin är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiell risk avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker.

De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen, där även eventuell användning av derivatinstrument framgår. För närvarande använder inte Tessin några sådana instrument.

Efterlevnad av policys och exponering granskas på kontinuerlig basis. Koncernen handlar inte med finansiella instrument i spekulationssyfte.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen kan få problem att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finansiella skulder. Likviditetsplanering används för att hantera likviditetsrisken och minimera kostnaden för finansiering av koncernen.

Koncernen är fortfarande på årsbasis kassaflödes- och resultatnegativt, även om omsättningen ökade under kalenderåret 2021 jämfört med kalenderåret 2020. Koncernen är med anledning av detta idag beroende av extern finansiering för att kunna bedriva verksamheten. Det finns en risk att det uppstår svårigheter i anskaffandet av sådan extern finansiering genom utevaron av tillgängligt nödvändigt kapital alternativt att det endast kan anskaffas på för koncernen ofördelaktiga villkor. Anskaffande av nödvändigt kapital kan påverkas av diverse faktorer såsom makroekonomiska faktorer, förändrad investeringsvilja samt utebliven eller negativ utveckling av koncernens verksamhet. Om Tessin väljer att anskaffa ytterligare finansiering genom emission av aktier eller aktierelaterade instrument kan aktieägare som inte deltar i sådan emission drabbas av utspädning. Vid skuldfinansiering, om sådan finns tillgänglig för koncernen, kan villkor uppställas som begränsar koncernens handlingsfrihet i olika avseenden.

För det fall ovanstående risker materialiseras kan det ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och tillväxt. Koncernen bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som medelhög. Skulle risken enligt ovan realiseras bedömer koncernen att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög.”

Per 31 december 2021 har koncernens finansiella skulder avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) enligt följande:

| 2021-12-31 | Kortfristiga | | Långfristiga | |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|
| | Inom 6 månader | 6 till 12 månader | 1-5 år | Senare än 5 år |
| Vinstandelslån | 3 250 | 3 250 | 160 833 | – |
| Skulder till kreditinstitut | 18 766 | 87 | 4 961 | |
| Övriga långfristiga skulder | – | – | 19 813 | |
| Leasingskulder | 1 309 | 1 309 | 3 368 | |
| Leverantörsskulder och övriga skulder | 5 076 | 94 | – | |
| Totalt | 28 401 | 4 740 | 188 975 | – |

Detta kan jämföras med löptiderna under tidigare räkenskapsår för koncernens finansiella skulder enligt följande:

| 2020-12-31 | Kortfristiga | | Långfristiga | |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
| | Inom 6 månader | 6 till 12 månader | 1-5 år | Senare än 5 år |
| Övriga långfristiga skulder | – | – | 12 211 | |
| Tilläggsköpeskilling | 1 057 | | | |
| Leasingskulder | 662 | – | – | |
| Leverantörsskulder och övriga skulder | 11 830 | – | – | |
| Totalt | 13 549 | – | 12 211 | – |

Marknadsriskanalys

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Tessin har för närvarande en obetydlig exponering mot andra valutor än SEK.

Räntekänslighet

Ränterisk är risken för att ett verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Tessins lånefinansiering löper med fast ränta under löptiden.

Kreditrisk

Risken att Tessins kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Tessin löper en mycket låg kreditrisk, eftersom kunderna får lånen från investerarna utbetalda först då Tessin dragit sina avgifter. Tessin har även som policy att kreditkontrollera sina kunder, varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag.

Valutakursrisk

Risken för eventuell påverkan av valutakursförändringar är relativt låg. Tessin har inget väsentligt flöde av utländska valutor och valutakursrisken bedöms därför låg. Valutakursrisken kan leda till förändring i kassaflöden på sikt. Verkliga värden och kassaflöden kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras.

Kundfordringar

Koncernen tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för redovisningen av de förväntade kreditförlusterna över återstående löptid för samtliga kundfordringar eftersom dessa poster inte har någon betydande finansieringskomponent. Vid bedömningen av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna bedömts kollektivt eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper. De har grupperats baserat på antal förfallna dagar.

Grundat på ovanstående uppgår den förväntade kreditförlusten för kundfordringar per 31 december 2021 och 31 december 2020 till följande:

| 2021-12-31 | Kundfordringarnas förfallostruktur | | | | | Summa |
|---|------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------|
| | Ej förfallet | Mindre än 30 dagar | Mer än 30 dagar | Mer än 60 dagar | Mer än 90 dagar | |
| Förväntad kreditförlust (%) | 0,5 | 1,0 | 3,0 | 30,0 | 100,0 | |
| Redovisat värde, brutto | 7 438 | 100 | 0 | 567 | 1 267 | 9 372 |
| Förväntade kreditförluster för återstående löptid | -37 | -1 | – | -170 | -1 267 | -1 475 |

| 2020-12-31 | Kundfordringarnas förfallostruktur | | | | | Summa |
|---|------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| | Ej förfallet | Mindre än 30 dagar | Mer än 30 dagar | Mer än 60 dagar | Mer än 90 dagar | |
| Förväntad kreditförlust (%) | 0,5 | 1,0 | 3,0 | 30,0 | 100,0 | |
| Redovisat värde, brutto | 7 184 | 100 | - | 567 | 602 | 8 453 |
| Förväntade kreditförluster för återstående löptid | -40 | -1 | - | -170 | -602 | -813 |

Avstämning mellan kundfordringarnas förlustreserv per den 31 december 2021 och ingående förlustreserveringar framgår nedan:

| | |
|--|---------------|
| Förlustreservering per 1 januari 2020 | -582 |
| Förlustreserveringar som redovisats under året | -468 |
| Outnyttjad förlustreserv som vänts tillbaka under året | 237 |
| Förlustreserv per 31 december 2020 | -813 |
| Förlustreservering som redovisats under året | -662 |
| Outnyttjad förlustreserv som vänts tillbaka under året | - |
| Förlustreserv per 31 december 2021 | -1 475 |

Övriga fordringar

Övriga finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms ha låg kreditrisk. Redovisad förlustreservering är baserad på 12 månaders förväntade kreditförluster.

| | Övriga fordringar |
|--|-------------------|
| Ingående förlustreserv per 1 januari 2021 | - |
| Förlustreserveringar som redovisats under året | -241 |
| Förlustreserv per 31 december 2021 | -241 |

Not 39 – Finansieringsstrategi

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Ledningen bedömer koncernens kapitalbehov i syfte att upprätthålla en effektiv övergripande finansieringsstruktur och samtidigt undvika alltför stora hävstångseffekter. Koncernen hanterar kapitalstrukturen och gör justeringar i den vid ändrade ekonomiska förhållanden och med avseende på de underliggande tillgångarnas riskegenskaper. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 41 – Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2021 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den 6 april 2022.

Not 40 – Förslag till disposition av moderföretaget vinst eller förlust

Följande balanserad vinst/ansamlad förlust ska disponeras/behandlas av årsstämman:

| | tkr |
|--|----------------|
| Följande balanserat resultat ska disponeras av årsstämman (tkr): | |
| Balanserat resultat från föregående år | -11 649 |
| Årets resultat | -3 818 |
| Summa | -15 467 |

Följande balanserad vinst/ansamlad förlust ska disponeras/behandlas av årsstämman:

| | |
|-----------------------------|----------------|
| att i ny räkning balanseras | -15 467 |
| Summa | -15 467 |

Underskrifter

Eva De Falck
Ordförande

Jonas Björkman
Ledamot

Alexander Molander
Ledamot

Pär Roosvall
Ledamot

Katrin Lindahl Wallin
Ledamot

Heidi Wik
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tessin Nordic Holding AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29-63 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 – 28 samt 66 – 71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra informa-

tion.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tessin Nordic Holding AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

Information till aktieägare

Årsstämman i Tessin Nordic Holding AB (publ) äger rum onsdagen den 18 maj 2022. Mot bakgrund av covid-19 och i syfte att minska risken för smittspridning har styrelsen beslutat att stämman ska hållas enbart genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler. Detta innebär att stämman ska genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående och att aktieägares utövande av rösträtt på stämman endast kan ske genom att aktieägare förhandsröstar på sätt som framgår av kallelsen till årsstämman. Kallelsen finns tillgänglig på bolagets hemsida www.tessin.se.

Alla ekonomiska rapporter och andra pressmeddelanden finns tillgängliga på bolagets webbplats www.tessin.se.

Styrelse



Eva de Falck

Styrelseordförande sedan 2021.

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms universitet

Erfarenhet: Tidigare bland annat styrelseordförande i Ölands Bank och styrelseledamot i Sparbanken Rekarne. Verkat i drygt 22 år i ledande befattningar i bank- och finanssektorn, bland annat som chefsjurist och medlem i koncernledningen i Swedbank AB (publ) och i olika chefsjuristroller och som chef i Handelsbankskoncernen. Dessförinnan bolagsjurist på EKN - Exportkreditnämnden.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i risk- och revisionsutskott i Skandiabanken. Senior konsult i de Falck Consulting AB och Senior Advisor i Sevensco AB. Styrelseordförande i Contemporary Wines Sweden AB (publ).

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 50 000 aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



Katrin Lindahl Wallin

Ledamot sedan 2018.

Utbildning: Kandidatexamen i IT, civilekonom samt magistertextamen i strategisk ledning, Högskolan i Halmstad.

Erfarenhet: Katrin Lindahl Wallin har erfarenhet som CIO/CTO på tillväxtbolag inom bank/finans (Nordic Finance, Avida Finans, Care by Volvo samt DnB), har varit Managementkonsult på Centigo samt har haft flertalet ledande befattningar inom IT i bank/finans med betoning på förändringsledning och tillväxt.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i ChessIT AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 327 453 aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



Jonas Björkman

Ledamot sedan 2021.

Master of Science in Business Administration och Management Control, Linköpings universitet.

Erfarenhet: Jonas Björkman var med och grundade Tessin Nordic tillsammans med Erik Nordin och Niels Bosma och har varit verkställande direktör i Tessin Nordic sedan 2015. Därutöver har Jonas Björkman tidigare erfarenhet som verkställande direktör på Five Star Services AB, Management Consultant på Inno Group samt VD och Investment Manager på Grain Capital AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Korsskär Förvaltning AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 3 138 665 aktier genom Korsskär Förvaltning AB.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



Pär Roosvall

Ledamot sedan 2017.

Utbildning: Kandidatexamen från Stockholms universitet, Executive Master of Business från Handelshögskolan i Stockholm samt Strategic Executive Program från Stanford University.

Erfarenhet: Pär Roosvall har erfarenhet som Senior Vice President Chief consumer and strategy officer i Bonnier News, Upplage- och marknadsdirektör för Dagens Nyheter samt Chief Operating and strategy officer i Talentum. Vidare har Pär Roosvall erfarenhet från uppdrag som styrelseordförande i Tessin Nordic, Scholz & Friends Stockholm AB och Friends Tactics Sweden AB samt som styrelseledamot i Toborrow AB, SPLITGRID AB, House of Friends AB (publ), och Mentor Sverige.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i FPG Media AB, Bokförlaget Stolpe AB, Invenio Growth Consulting AB. Verkställande direktör i NFT Ventures Invest AB, NFT Ventures 1 AB samt NFT Ventures 2 AB. Styrelseledamot i Lind & Co tidskrifter AB, Stenhyacinten Venture AB, Paydrive AB, Vetenskapsmedia i Sverige AB, Pascal AB, NFT Ventures AB, Global Fintech Industries AB, Lånbyte i Sverige AB, NFT Growth 1 AB och NFT Growth 2 AB samt styrelsesuppleant i UNHCR Sverige.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 25 842 483 aktier genom NFT Ventures 1 Kommanditbolag.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej



Alexander Molander

Ledamot sedan 2021.

Bachelor in Business and Economics, Lunds universitet och Master in Finance, Lunds universitet.

Erfarenhet: Alexander Molander är verksam som Investment Director på Stronghold Invest AB. Alexander Molander har bred erfarenhet från finansbranschen genom sin roll på Stronghold Invest AB och dessförinnan inom Investment Banking på J.P. Morgan i London. Alexander har specifik erfarenhet och har jobbat aktivt med transaktioner, finansieringsfrågor och kapitalanskaffning för såväl noterade som onoterade bolag.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nordkap AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 0 aktier.
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

Ledning



Heidi Wik

Chief Executive Officer sedan 2021.

Utbildning: Master i Economic Sciences, Åbo Akademi.

Erfarenhet: Heidi Wik har över 15 års erfarenhet från bank- finans och techbranschen bl.a. som chef för bankverksamheten på FOREX Bank samt Sverigechef och Chief Commercial Officer på Crosskey Banking Solutions AB Ltd. (Ålandsbankenkoncernen).

Pågående uppdrag: Styrelseordförande Tessin Oyj (Finland), Styrelseledamot Tessin Properties AB och Tessin Properties 1 AB

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 50 000 aktier.



Alexandra Kyobe

Chief Financial Officer sedan 2021.

Utbildning: Kandidatexamen i Företagsekonomi, Stockholms universitet

Erfarenhet: Alexandra Kyobe har varit ekonomiansvarig i Tessin Nordic mellan 2019–2020, och arbetar sedan 2021 som finanschef i bolaget. Alexandra Kyobe har tidigare erfarenhet som Head of Finance i Noomi AB (idag Nectarine Health).

Pågående uppdrag: -

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 0 aktier.



Simone Heller

Chief Operating Officer sedan 2019.

Utbildning: Civilingenjör, samhällsbyggnad, Kungliga Tekniska högskolan.

Erfarenhet: Simone Heller har varit operativ chef i Tessin Nordic sedan 2019 samt har tidigare erfarenhet från ledande positioner på Catella Corporate Finance, JM AB samt HSB Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i The Nox Box Company AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 40 000 aktier och 176 080 genom Nicodemus AB.



Magnus Nilsson

Chief Sales Officer sedan 2018.

Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi från Kalmar högskola samt kandidatexamen från Stockholms universitet.

Erfarenhet: Magnus Nilsson har varit försäljningschef i Tessin Nordic sedan 2018 samt har tidigare erfarenhet som säljledare för Human Comfort AB.

Pågående uppdrag: -

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 52 290 aktier genom Nicodemus AB.



Dennis Nkangi

Chief Technology Officer sedan 2019.

Utbildning: Master of Science in Engineering (Computer Science) från Kungliga Tekniska högskolan samt kandidatexamen inom informationssystem från Blekinge Tekniska högskola.

Erfarenhet: Dennis Nkangi har varit teknikchef i Tessin Nordic sedan 2019 samt har tidigare erfarenhet som Head of Engineering och tillförordnad teknikchef i Avida Finans AB.

Pågående uppdrag: -

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 10 000 aktier.



Felix Ljunggren

Chief Legal Officer sedan 2020.

Utbildning: Jur.kand., Stockholms universitet.

Erfarenhet: Felix Ljunggren har varit chefsjurist i Tessin Nordic sedan 2020 och har sedan tidigare en bakgrund som advokat och delägare i Ramborg Advokater AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Tessin Services AB. Styrelseledamot i Stora Segholmen Förvaltning AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 10 000 aktier genom Stora Segholmen Förvaltning AB.



Björn Johnson

Chief Credit Officer sedan 2020.

Utbildning: Master of Business Administration, International Business, Keller Graduate School of Management.

Erfarenhet: Björn Johnson har varit kreditchef hos Tessin sedan 2020 samt har över 10 års erfarenhet som kredit specialist och kreditchef på Swedbank Finans.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Agda & Tage AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 0 aktier.



Lars Almquist

Chief Executive Officer Tessin Capital AB sedan 2019.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.

Erfarenhet: Lars Almquist har erfarenhet från uppdrag som projektledare för Moderaterna, Sverigechef för Comerstone Real Estate Advisors, Nordenchef för analys- och konsultverksamheten på JLL, CFO och därefter verkställande direktör i AIK Hockey AB samt konsult för Profi Partner. Vidare har Lars Almquist erfarenhet från uppdrag som styrelseledamot och verkställande direktör i Thoren Tillväxt AB samt som styrelseledamot i BoldArc AB (publ) och AIK Hockey AB.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Litehouse Sverige AB, SAK Insurance AB. Styrelseordförande och verkställande direktör i Tessin Capital AB och Tessin Kreditfond 1 AB. Styrelseledamot i Lars Almquist Aktiebolag, Strongminds AB, WAK Infra Partners AB och Likvi Nordic AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 968 750 aktier genom Lars Almquist AB.

Definitioner

Finansiella mått ej definierade enligt IFRS

Bolaget presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de bland annat möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Exempelvis redovisas nyckeltalet EBITDA då detta visar rörelsens underliggande resultat utan effekt av avskrivningar, vilket ger ett mer jämförbart mått då avskrivningar avser historiska investeringar. Bolaget har även valt att redovisa nyckeltalet justerad EBITDA/EBIT för att visa det underliggande resultatet rensat från ej regelbundet återkommande poster såsom exempelvis realisationsresultat, börsintroduktions-, förvärvs-, omstrukturerings- och integrationskostnader. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Avkastning på eget kapital Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital Årets resultat dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

Bruttoresultat Nettoomsättning minskat med kostnad för sålda varor och tjänster.

Bruttomarginal Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

EBIT-marginal/Justerad EBIT-marginal Rörelseresultat EBIT/Justerad EBIT i förhållande till nettoomsättning.

EBITDA-marginal/Justerad EBITDA-marginal Rörelseresultat EBITDA/Justerad EBITDA i förhållande till nettoomsättning.

Eget kapital per aktie Eget kapital vid periodens utgång hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet aktier vid periodens utgång.

Genomsnittlig balansomslutning Balansomslutning vid föregående års slut + balansomslutning vid årets slut dividerat med två.

Genomsnittligt totalt eget kapital Totalt eget kapital vid föregående års slut + totalt eget kapital vid årets slut dividerat med två.

Justerad EBIT Rörelseresultat EBIT justerat för jämförelsestörande poster som påverkat EBIT.

Justerad EBITDA Rörelseresultat EBITDA justerat för jämförelsestörande poster som påverkat EBITDA.

Justerad EBITDA per aktie Rörelseresultat EBITDA dividerat med volymvägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden efter utspädning.

Jämförelsestörande poster Ej regelbundet återkommande poster såsom exempelvis realisationsresultat, nedskrivningar, börsintroduktionskostnader, förvärvskostnader, integrationskostnader och omstruktureringskostnader.

Nettomarginal Periodens resultat i förhållande till nettoomsättning.

Nettoskuld Räntebärande skulder minus likvida medel.

Organisk tillväxt Förändring nettoomsättning exklusive förvärvade enheters bidrag till nettoomsättningen i förhållande till nettoomsättning i jämförelseperioden.

Resultat per aktie före/efter utspädning Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med volymvägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden före/efter utspädning.

Räntebärande skulder Banklån samt finansiella leasing-skulder.

Räntetäckningsgrad EBIT + räntetäckning dividerat med räntekostnader.

Rörelseresultat, EBIT Periodens resultat före finansiella intäkter, finansiella kostnader och skatt.

Rörelseresultat, EBITDA Periodens resultat före finansiella intäkter, finansiella kostnader, skatt samt av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

Soliditet Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad Nettoskuld dividerat med justerad EBITDA.

Operativa mått

Andel kvinnor Genomsnittligt antal kvinnor i förhållande till genomsnittligt totalt antal anställda under perioden, omräknat till heltidsekvivalenter.

Medelantal anställda Genomsnittligt antal anställda under perioden omräknade till heltidsekvivalenter.

Omsatt kapital Kapital förmedlat av Tessin från investerare till fastighetsutvecklare.

Övrig information

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari – mars 2022, 28 april 2022

Delårsrapport januari – juni 2022, 20 juli 2022

Delårsrapport januari – september 2022, 27 oktober 2022

Bokslutskommuniké 2022, 16 februari 2023

Årsstämma, 18 maj 2022

Adresser

Tessin Nordic Holding AB (publ)

Olof Palmes Gata 31

111 22 Stockholm

Telefon: +46 (0)8-410 560 70