



TESSIN

# Perioden i korthet

## Januari – Mars 2023

Nettoomsättningen ökade med 14 procent och uppgick till 10,0 MSEK (8,8)

EBITDA uppgick till -2,1 MSEK (-8,6), vilket är över förväntan

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -3,8 MSEK (-10,3)

Periodens resultat uppgick till -4,7 MSEK (-8,8)

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,02 SEK (-0,07 SEK)

Under kvartalet var den förmedlade lånevoly-  
men 184 MSEK (220) en minskning med 16  
procent

## Väsentliga händelser under perioden

Tessin passerar fem miljarder i förmedlat kapital sedan starten 2014.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

Bolaget erhåller tillstånd för gräsrotsfinansiering från Finansinspektionen (sk. 'crowdfundingtillstånd')



**184**  
MSEK

Förmedlad  
volym Q1

Netto-  
omsättning

**10**  
MSEK

**2**

Fastigheter

Kreditförluster

**0%**



”Allt tyder på att vi kommer att nå lönsamhet i slutet av 2023. Nettoomsättningen för första kvartalet ökade med 14 procent, vilket är över förväntan. Samtidigt har kostnadsbesparingsprogrammet som initierades förra året gett en tydlig effekt.”

– Heidi Wik, verkställande direktör



## Med tillväxt och sänkta kostnader mot lönsamhet 2023

### Flera steg mot lönsamhet

Det är med stolthet jag skriver dessa rader om Tessins första kvartal för 2023. Siffrorna visar att våra aviserade åtgärder gett stor effekt och vi fyller ett tomrum på marknaden för fastighetsfinansiering. Samtidigt som vi ger en mycket bra avkastning till de som finansierar projekten vi erbjuder på vår plattform.

Allt tyder på att vi kommer att nå lönsamhet i slutet av 2023. Nettoomsättningen för första kvartalet ökade med 14 procent, vilket är över förväntan. Samtidigt har kostnadsbesparingsprogrammet som initierades förra året gett en tydlig effekt. Kostnaderna sänktes med 30 procent jämfört med samma period föregående år. Sammantaget förbättrar vi vårt rörelseresultat (EBIT) med 60 procent, från -10,3 MSEK till -3,8 MSEK.

Det är också glädjande att nettoomsättningen ökade trots att den förmedlade volymen i kvartalet minskat något jämfört med föregående år. Som alltid är det tillgången på kapital som styr priset på pengar (räntan), vilket ger oss möjlighet att förbättra marginalerna samtidigt som vi kan leverera en högre avkastning till vårt investerarnätverk. Till det kan läggas att övriga långivare – inte minst storbankerna – fortsätter att vara återhållsamma med krediter. En situation som skapar förutsättningar för Tessins tillväxt och lönsamhet då vi har möjlighet att höja våra arvoden efter en period där arvodet varit utsatt för prispress. Kort sagt: Tessin fyller en viktig funktion och kan växa trots nuvarande marknadsläge.

### Passerar fem miljarder i förmedlat kapital till fastighetsbranschen

Under årets första kvartal tog vi inte bara flera kliv mot lönsamhet, utan vi passerade också 5 miljarder i förmedlat kapital sedan starten 2014. Det är ett tydligt kvitto på att Tessin bidrar med något inom fastighetsfinansiering som tidigare saknades.

Fastighetsbranschen genomgår en tuff period med färre bostäder som byggs än tidigare. Trots det får Tessin fler låneförfrågningar än vad vi har möjlighet att finansiera. Något som påvisar vår viktiga roll i ekosystemet, och ger oss goda tillväxtmöjligheter i framtiden.

Att låneförfrågningarna ökar beror framför allt på att bankerna är mer restriktiva i sin utlåning till fastighetsbranschen. Tillgången på kapital är avgörande för att kunna bygga bostäder och kommersiella fastigheter. I den här miljön har Tessin goda möjligheter att bidra med finansiering och ha en snabb tillväxt.

Så länge vi är noggranna i att utvärdera nya projekt har vi mycket goda möjligheter att fortsätta nuvarande positiva utveckling. Tessin är numera ett välkänt alternativ till traditionella banker och kan därigenom fortsätta ta marknadsandelar under en lång tid framöver då fastighetsfinansieringen årligen uppgår till hundratals miljarder, trots den minskade byggtakten.

Många av de som väljer att starta projekt i dagsläget är erfarna utvecklare som ser strategiska möjligheter i den rådande marknaden. Bostadsbristen kommer inte att minska, snarare är det mer troligt att det nu byggs upp ett ännu större behov av bostäder långsiktigt då byggandet avtagit.



### Ökande avkastning till investerarna

Tessins investerarnätverk, som förra året investerade över 500 miljoner kronor i lån som förmedlades via vår plattform fortsätter att vara aktiva. I en turbulent omvärld – inte minst på börsen – möjliggör Tessin investeringar i lokala fastighetsprojekt, en investering som dessutom är helt frikopplad från börsens rörelser. Snittavkastningen överstiger nu 10 procent, vilket jämfört med den långsiktiga börsavkastningen på cirka 7 procent årligen, är mycket attraktivt. Vi är övertygade om att allt fler kommer att upptäcka den goda avkastningen skuldfinansiering erbjuder. Och att detta är ett tillgångsslag som hör hemma i välbalanserad finansiell portfölj.

För att skala upp affären behöver vi alltid balansera efterfrågan på lånefinansiering och tillgång på kapital. Tack vare vår strategiska satsning att kombinera vårt investerarnätverk med institutionellt kapital har vi en bra bas. Men för att växa affären är ambitionen fortsatt att skala upp med stöd av fler institutionella investerare. Vi har ett flertal pågående dialoger, men precis som tidigare kommunicerat är processerna långa men när de väl är på plats ger de stor effekt.

### EU tillåter gräsrotsfinansiering

De investeringar som görs av investerarnätverket baseras sig på verksamhetsmodellen crowdfunding eller gräsrotsfinansiering som det heter på svenska. Crowdfunding har under de senaste tio åren blivit en allt viktigare del i det finansiella ekosystemet. EU-länderna har därför kommit överens om att harmonisera regelverket för de bolag som tillhandahåller gräsrotsfinansiering. Det vill säga vi som agerar förmedlare mellan investerare och låntagare. Tillstånd för att erbjuda gräsrotsfinansieringstjänster krävs från och med november i år. Syftet med regelverket är att förbättra skyddet för investerare samt förenkla plattformarnas gränsöverskridande verksamhet inom EU.

Vi var bland de tre första aktörerna på den svenska marknaden att bli beviljade tillstånd från Finansinspektionen. Det är ytterligare ett bevis på att våra processer, arbetsätt och vår tekniska plattform håller en hög kvalitet. I och med att tillståndet gäller i hela EU ger det oss möjlighet att i framtiden expandera till ännu fler europeiska länder utan att ansöka om nya tillstånd.

### Fokus på lönsam tillväxt

Långsiktigt har vi siktet inställt på att bli Sveriges största fastighetsfinansierare. På kort sikt kommer vi fortsätta fokusera på målet att nå lönsamhet. Det omfattande omstrukturingsarbetet har gett effekt. Genom att fortsätta leverera enligt plan bedömer vi det sannolikt att vi når vårt uppsatta mål om att nå lönsamhet redan innevarande år. Fokus kommer att ligga på kärnverksamheten genom att fortsätta vara ett starkt alternativ till bankerna inom fastighetsfinansiering med befintlig personalstyrka. Långsiktigt kommer vårt ledord att vara lönsam tillväxt.

Förändringsresan från ett tillväxtbolag i lågräntemiljö till att bli ett lönsamt bolag i lågkonjunktur kräver fortsatt hårt jobb. Och hårt jobb ger resultat. En sådan omfattande förändring med en slimmad organisation är enbart möjlig med dedikerade och fantastiska medarbetare med ett gemensamt fokus. Så ett stort tack till vårt team!

Jag vill också rikta ett stort tack till alla aktieägare och jag vill passa på att påminna er som har teckningsoptioner att teckningsperiod infaller 7-21 juni.

Stockholm den 11 maj 2023



Heidi Wik  
Verkställande direktör

## Verksamheten

### Flerperiodsöversikt

Tessinkoncernen, KSEK	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1
Nettoomsättning	9 956	12 860	14 435	15 109	8 808	13 265	11 122	13 308	6 407
EBITDA	-2 077	-12 011	-6 015	-2 872	-8 612	-4 604	-3 342	-60 735	-7 000
Resultat per aktie	-0,02	-0,12	-0,08	-0,06	-0,07	-0,07	-0,04	-1,73	-1,34

Efterfrågan på Tessin tjänster har varit stark under första kvartalet 2023, där bolaget kunna ta ut högre räntor till sina medlemmar, och kunnat öka intäkterna genom högre avgifter från projektägare. Vi ser att verksamheten fortsätter utvecklas väl, efterfrågan på bolagets tjänster och produkter är fortsatt stor. Tessin bedömer att behovet av fastighetsfinansiering fortsätter att vara hög under 2023 och koncernens långsiktiga avtal med svenska och internationella kapitalkällor har skapat goda förutsättningar också för kommande kvartal.

Bolagets kostnadsbesparingsprogram har börjat generera lägre kostnader för att optimera verksamheten och säkerställa lönsamhet i slutet av 2023, enligt den reviderade strategin man tidigare kommunicerat.

Oron på fastighetsmarknaden och bankernas ökade försiktighet har gynnat bolaget, det är svårt att bedöma hur effekten och påverkan på sikt kommer att se ut, men hittills har efterfrågan varit stark. Bolaget följer därför noga utvecklingen och har löpande dialog med kunder kring utvecklingen av marknadsläget.

### Januari-mars 2023

Första kvartalet 2023 var över förväntan med omsättningstillväxt om 14% mot föregående år, trots en något minskad lånevolym. Bolaget har under kvartalet kunna höja förmedlingsarvodet. Omsättningen omfattas förutom intäkterna från kärnverksamheten även hyresintäkter för de två kommersiella fastigheter bolaget äger. Nettoomsättningen uppgick till 10,0 MSEK (8,8). Rörelseresultatet innan av- nedskrivningar (EBITDA) uppgick till -2,1 MSEK (8,6). Rörelseresultatet (EBIT) för kvartalet uppgick till -3,8 MSEK (-10,3) MSEK.

Koncernen förmedlade lån till fastighetsutvecklare om totalt 184 MSEK (220) och återbetalade 206 MSEK (227) till plattformens medlemmar.

# Januari-Mars 2023

## Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 10,0 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 8,8 MSEK, vilket ger en ökning med 1,2 MSEK eller cirka 14 procent. Uppgången är främst hänförlig till ökade intäkter genom högre avgifter.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -3,8 MSEK. Rörelseresultatet påverkades huvudsakligen av högre intäkter och lägre antal anställda och lägre externa kostnader hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet som gjordes i fjärde kvartalet 2022. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -10,3 MSEK.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -4,7 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -8,8 MSEK. Det bättre resultatet förklaras huvudsakligen av högre intäkter och lägre antal anställda och lägre externa kostnader hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet som gjordes i fjärde kvartalet 2022.

## Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -1,9 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 mars 2023 till 7,2 MSEK. Kassaflödet påverkades negativt av vidareförmedlade lån till SPV-strukturen. Eget kapital uppgick per den 31 mars 2023 till 24,4 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 11 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 0,2 SEK.

## Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,5 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 0,8 MSEK. Nettoinvesteringarna under första kvartalet 2023 är främst hänförligt till den egenutvecklade plattform Tessin utvecklat och fortsätter att utveckla.

## Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 (30), varav 36 procent var kvinnor (33).





## Koncernens resultaträkning

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/01/01 2023/03/31	2022/01/01 2022/03/31	2022/01/01 2022/12/31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	5	9 956	8 808	50 683
Aktiverat arbete för egen räkning		473	762	3 424
Övriga rörelseintäkter		4		-
<b>Summa rörelsens intäkter m.m</b>		<b>10 433</b>	<b>9 570</b>	<b>54 107</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Direkta kostnader		-374	-133	-1 323
Fastighetskostnader		-28	-57	-114
Övriga externa kostnader		-5 663	-7 438	-38 886
Reserv för förväntade kundförluster		-196	-436	-273
Kostnader för ersättningar till anställda	6	-6 233	-9 995	-40 806
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		-	-	-2 440
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 674	-1 670	-8 211
Övriga rörelsekostnader		-16	-123	-118
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-14 184</b>	<b>-19 852</b>	<b>-92 171</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 751</b>	<b>-10 282</b>	<b>-38 064</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 500	3 134	13 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	-	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 910	-2 910	-18 359
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 155</b>	<b>-10 058</b>	<b>-43 096</b>
Skatt på periodens resultat		-530	1 301	-1 527
<b>Periodens resultat</b>		<b>-4 685</b>	<b>-8 757</b>	<b>-44 654</b>
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		-4 269	-8 757	-40 705
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-

## Rapport över övrigt totalresultat

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/01/01 2023/03/31	2022/01/01 2022/03/31	2022/01/01 2022/12/31
<b>Periodens resultat</b>		-4 685	-8 757	-44 654
<b>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</b>				
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		1	4	24
<b>Övrigt totalresultat efter skatt</b>		1	4	24
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-4 684</b>	<b>-8 753</b>	<b>-44 630</b>

## Resultat per aktie

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/01/01 2023/03/31	2022/01/01 2022/03/31	2022/01/01 2022/12/31
- före och efter utspädning*		-0,02	-0,07	-0,34
<b>Totalt</b>		<b>-0,02</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,34</b>
Genomsnittligt antal aktier under perioden (tusental)		247 250	116 228	125 898

\* Det finns teckningsoptionsprogram som kan medföra utspädning, men då periodens resultat är negativt uppstår ej någon utspädningseffekt.

## Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/03/31	2022/03/31	2022/12/31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Balanserade utgifter för systemutveckling		4 643	4 792	4 961
Goodwill		-	1 565	-
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>4 643</b>	<b>6 357</b>	<b>4 961</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	7	43 400	45 500	43 400
Nyttjanderättstillgångar		3 213	5 774	3 974
Inventarier, datorer och installationer		196	517	249
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 809</b>	<b>51 791</b>	<b>47 623</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Innehav i portföljer		15	15	15
Uppskjuten skattefordran		7 346	8 169	7 387
Andra långfristiga fordringar		35 200	111 304	51 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 561</b>	<b>119 488</b>	<b>58 402</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 013</b>	<b>177 636</b>	<b>110 986</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Omsättningstillgångar				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		2 623	6 762	6 446
Övriga fordringar	8	131 985	48 276	105 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 278	8 851	15 298
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>152 886</b>	<b>63 889</b>	<b>127 178</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>13</b>	<b>7 175</b>	<b>28 343</b>	<b>20 931</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>160 061</b>	<b>92 232</b>	<b>148 109</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>254 074</b>	<b>269 868</b>	<b>259 095</b>

## Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/03/31	2022/03/31	2022/12/31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	9	24 725	11 623	24 725
Övrigt tillskjutet kapital		147 620	143 936	147 697
Balanserat resultat	10	-163 456	-118 355	-118 789
Periodens resultat		-4 685	-8 757	-44 654
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>4 204</b>	<b>28 447</b>	<b>8 979</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		20 206	20 390	20 206
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 410</b>	<b>48 837</b>	<b>29 185</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Vinstandelslån		148 583	147 583	148 333
Skulder till kreditinstitut		17 647	4 944	17 747
Leasingskuld		–	2 701	749
Övriga skulder		–	17 987	17 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>166 230</b>	<b>173 215</b>	<b>183 909</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		5 269	18 447	5 288
Leverantörsskulder		4 179	2 360	6 013
Aktuell skatteskuld		2 114	425	1 206
Leasingskuld		2 992	2 737	2 990
Övriga skulder		35 407	11 656	16 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 473	12 191	13 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 434</b>	<b>47 816</b>	<b>46 001</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>229 664</b>	<b>221 031</b>	<b>229 910</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>254 074</b>	<b>269 868</b>	<b>259 095</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

Tessinkoncernen, KSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2022/01/01</b>		<b>11 623</b>	<b>144 326</b>	<b>-118 539</b>	<b>20 000</b>	<b>57 410</b>
Justering av tidigare ej redovisad minoritet i samband med omvänt förvärv			-390	-	390	-
<b>Justerad ingående balans 2022/01/01</b>		<b>11 623</b>	<b>143 936</b>	<b>-118 539</b>	<b>20 390</b>	<b>57 410</b>
Teckningsoptioner				180		180
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180</b>	<b>-</b>	<b>180</b>
Periodens resultat				-8 757	-	-8 757
Övrigt totalresultat				4		4
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>-8 753</b>	<b>-</b>	<b>-8 753</b>
<b>Utgående balans 2022/03/31</b>		<b>11 623</b>	<b>143 936</b>	<b>-127 112</b>	<b>20 390</b>	<b>48 837</b>
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-591	-184	-775
Teckningsoptioner				137		137
Nyemission		13 102	7 252			20 354
Emissionskostnader			-3 491			-3 491
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>13 102</b>	<b>3 761</b>	<b>-454</b>	<b>-184</b>	<b>16 225</b>
Periodens resultat				-35 897		-35 897
Övrigt totalresultat				20		20
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>-35 877</b>	<b>-</b>	<b>-35 877</b>
<b>Utgående balans 2022/12/31</b>		<b>24 725</b>	<b>147 697</b>	<b>-163 443</b>	<b>20 206</b>	<b>29 185</b>
<b>Ingående balans 2023/01/01</b>		<b>24 725</b>	<b>147 697</b>	<b>-163 443</b>	<b>20 206</b>	<b>29 185</b>
Teckningsoptioner	10			-14		-14
Emissionskostnader			-77	-		-77
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>-</b>	<b>-77</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>	<b>-91</b>
Periodens resultat				-4 685		-4 685
Övrigt totalresultat				1		1
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>-4 268</b>	<b>-</b>	<b>-4 268</b>
<b>Utgående balans 2023/03/31</b>		<b>11 623</b>	<b>147 620</b>	<b>-168 141</b>	<b>20 206</b>	<b>24 410</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/01/01 2023/03/31	2022/01/01 2022/03/31	2022/01/01 2022/12/31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	11	-4 155	-10 058	-43 096
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	12	1 856	1 456	10 137
Betald inkomstskatt		419	20	-1 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>-1 880</b>	<b>-8 582</b>	<b>-34 235</b>
<b>Förändringar av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		1 212	879	-3 510
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-538	7 594	19 838
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 206</b>	<b>-109</b>	<b>-17 907</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i utveckling av mjukvara		-472	-762	-3 424
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-70	-133
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-8 000	-8 340
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond		-22 200	-45 223	-107 023
Amortering vidareförmedlade lån		11 080	14 048	77 223
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 592</b>	<b>-40 007</b>	<b>-41 697</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission		-77	-	16 088
Teckningsoptioner	10	-14	183	317
Upptagna lån	10	-	-	6 490
Amortering av leasingskuld		-748	-676	-2 737
Amortering av lån		-119	-	-8 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-958</b>	<b>-493</b>	<b>11 583</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-13 756</b>	<b>-40 609</b>	<b>-48 021</b>
Likvida medel vid periodens början		20 931	68 952	68 952
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>7 175</b>	<b>28 343</b>	<b>20 931</b>

## Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/01/01 2023/03/31	2022/01/01 2022/03/31	2022/01/01 2022/12/31
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader		-1 323	-1 889	-7 311
Personalkostnader		-1 284	-272	-5 222
Summa rörelsens kostnader		-2 607	-2 161	-12 533
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 607</b>	<b>-2 161</b>	<b>-12 533</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-526 439
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-	-1 118
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 601</b>	<b>-2 161</b>	<b>-540 088</b>
<b>Periodens resultat och totalresultat</b>		<b>-2 601</b>	<b>-2 161</b>	<b>-540 088</b>

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/03/31	2022/03/31	2022/12/31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		117 775	632 436	116 025
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 775</b>	<b>632 436</b>	<b>116 025</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 775</b>	<b>632 436</b>	<b>116 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar hos koncernföretag		153	548	431
Övriga fordringar		13	3	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		358	136	198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>524</b>	<b>687</b>	<b>641</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>987</b>	<b>3 323</b>	<b>1 434</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 511</b>	<b>4 010</b>	<b>2 075</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>119 286</b>	<b>636 446</b>	<b>118 100</b>

## Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/03/31	2022/03/31	2022/12/31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	9	24 725	11 623	24 725
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 725</b>	<b>11 623</b>	<b>24 725</b>
Fritt eget kapital				
Överkursfond		643 994	640 310	644 071
Balanserat resultat	10	-555 240	-15 284	-15 142
Årets resultat		-2 601	-2 161	-540 088
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>86 153</b>	<b>622 865</b>	<b>88 841</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>110 878</b>	<b>634 488</b>	<b>113 566</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		859	566	1 271
Skulder till koncernföretag		4 919	-	1 897
Övriga skulder		2 284	145	1 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346	1 247	249
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 408</b>	<b>1 958</b>	<b>4 534</b>
<b>Totala skulder</b>		<b>8 408</b>	<b>1 958</b>	<b>4 534</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>119 286</b>	<b>636 446</b>	<b>118 100</b>



# Noter

## Not 1

### Verksamhetens karaktär

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

## Not 2

### Allmän information och överensstämmelse med IAS 34

Denna delårsrapport avser delårperioden 23-01-01 - 23-03-31 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets funktionella valuta. Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för Tessin Nordic Holding AB, org nr 559085-5721 för räkenskapsår 2022.

Koncernens verksamhet bedrivs i två segment, låneförmedling och förvaltningsfastigheter. Segmentet låneförmedling omfattar verksamhet i Sverige och Finland.

Tessin Nordic Holding AB, koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Olof Palmes gata 31, 111 22 Stockholm, Sverige. Moderföretagets aktier är sedan 2021-05-24 noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av koncernens revisorer.

Delårsrapporten för delårsperioden 2023-01-01 - 2023-03-31 godkändes för utfärdande av styrelsen den 10 maj 2023.

## Not 3

### Väsentliga redovisnings- och värderingsprincip

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 för koncernen och RFR 2 för moderföretaget, vilket är i överensstämmelse med de redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpades i koncernens finansiella rapporter för 2022.

Koncernens finansiella tillgångar och skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom innehav i portföljer samt förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen har ställt ut teckningsoptioner till anställda. De anställda har erlagt verkligt värde för optionerna, denna optionspremie redovisas som balanserat resultat. Innehavaren kan endast erhålla aktier vid inlösen. Vid inlösen av optionerna kommer lösenpriset att redovisas mot eget kapital.

## Not 4

### Betydande uppskattningar och bedömningar

#### Betydande bedömningar av ledningen

##### *Aktivering av internt utvecklat programvara*

Tessin aktiverar all intern utveckling hänförligt till den plattform man byggt upp. Tessin har tagit fram en egenutvecklad plattform där man byggt teknik från grunden för att kunna skala upp kärnverksamheten, lansera nya produkter och tjänster samt att även supportera internationalisering och redaktionellt innehåll på webben. En väsentlig del av utveckling har handlat om att bygga en teknisk plattform som underlättar utvecklingsarbetet, kvalitetssäkrande processer samt sjösättning av ny funktionalitet. Ovanpå detta har sedan flertalet anpassningar gjorts för att möjliggöra marknadsaktiviteter.

Plattformen är byggd för att supportera utveckling av marknadsaktiviteter, det är inte en marknadsaktivitet i sig. Plattformen existerar för att förbättra och påskynda utveckling av webbtjänster och är en omfattande investering från Tessin då tack var det plattformen har erhållit fördelar sett till utveckling, drift och underhåll som inte kan erhållas via förvärv eller bruk av annan teknisk plattform. I regel är all utveckling,

nyskapande eller anpassning av komponenter där vi löser specifika problem för Tessins organisation med egenutvecklade tekniska lösningar.

##### *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. Ledningen i Tessin har tillsammans med styrelsen tagit fram en strategi mot lönsamhet att nås inom kommande år. Därför har ledningen därmed bedömt att de skattemässiga underskott man reserverat för de senaste åren kommer att nyttjas inom en överskådlig framtid. Ledningen har som ambition att från och med slutet av 2023 ha en lönsam verksamhet. Redovisat värde för uppskjutna skattefordringar avseende underskott uppgår till 6 651 KSEK.

#### Osäkerhet i uppskattningar

##### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar och antaganden som kan komma att påverka koncernens resultat och ställning. Värderingen kräver att bedömning görs av bland annat framtida kassaflöden och diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Uppskattade verkliga värden kan komma att skilja sig från faktiska priser som skulle kunna uppnås i en transaktion på affärsmässiga villkor per balansdagen.

## Not 5

### Nettoomsättning

Koncernens intäkter från avtal med kunder delas upp enligt följande:

Primära geografiska marknader	Tjänster	Innehav i portfölj	Hysesintäkter	Summa
<b>2023-03-31</b>				
Sverige	8 748	-	993	9 741
Finland	215	-	-	215
	<b>8 963</b>	<b>-</b>	<b>993</b>	<b>9 956</b>
<b>2022-03-31</b>				
Sverige	8 073	200	745	9 018
Finland	-210	-	-	-210
	<b>7 863</b>	<b>200</b>	<b>745</b>	<b>8 808</b>
<b>2022-03-31</b>				
Sverige	44 054	347	3 444	47 845
Finland	2 838	-	-	2 838
	<b>46 892</b>	<b>347</b>	<b>3 444</b>	<b>50 683</b>

## Not 6

### Segmentrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande två rörelsesegment i koncernen, låneförmedling och förvaltningsfas-tigheter. Dessa rörelsesegment övervakas av koncernens verkställande beslutsfat-tare och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmenten.

Under delårsperioden fram till den 31 mars 2023 har det inte skett några förändring-ar från tidigare perioder i de mätmetoder som används för att fastställa rörelse-segment och rapportera segmentens resultat.

Intäkter och resultat från respektive seg-ment samt segmentens tillgångar och skulder summeras nedan:

KSEK	Q1 2023		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	8 963	993	9 956
Aktiverat arbete för egen räkning	473	–	473
Övriga rörelseintäkter	4	–	4
<b>Segmentsintäkter</b>	<b>9 440</b>	<b>993</b>	<b>10 433</b>
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	–	–	–
Övriga kostnader	-13 625	-143	-13 768
<b>Segmentets rörelseresultat</b>	<b>-4 601</b>	<b>850</b>	<b>-3 751</b>
Finansiella intäkter	3 488	17	3 505
Finansiella kostnader	-3 502	-408	-3 910
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 614</b>	<b>459</b>	<b>-4 155</b>
<b>Segmentstillgångar</b>	<b>44 734</b>	<b>209 341</b>	<b>254 075</b>
<b>Segmentsskulder</b>	<b>33 262</b>	<b>196 402</b>	<b>229 664</b>

KSEK	Q1 2022		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	8 063	745	8 808
<b>Segmentsintäkter</b>	<b>8 063</b>	<b>745</b>	<b>8 808</b>
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	–	–	–
Övriga kostnader	-18 919	-171	-19 090
<b>Segmentets rörelseresultat</b>	<b>-10 856</b>	<b>574</b>	<b>-10 282</b>
Finansiella intäkter	3 134	–	3 134
Finansiella kostnader	-2 700	-210	-2 910
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10 422</b>	<b>364</b>	<b>-10 058</b>
<b>Segmentstillgångar</b>	<b>219 995</b>	<b>49 873</b>	<b>269 868</b>
<b>Segmentsskulder</b>	<b>188 621</b>	<b>32 410</b>	<b>221 031</b>

## Not 7

### Förvaltningsfastigheter

Förändringar i redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter är:

KSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 400	37 500	37 500
Inköp	–	8 000	8 340
Förändring verkligt värde	–	–	-2 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 400	45 500	43 400

Fastigheterna värderas kvartalsvis, minst årligen av extern värderare. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell för respektive fastighet med bedömning av framtida intjäning och avkastningskrav. Hänsyn är tagen till en inflation om 4% för 2023 och därefter 2% årligen samt vakansgrad och driftnetto. Värdering sker enligt IFRS 13 nivå 3.

Värderingsantaganden	2023-03-31	2022-12-31
Hysesvärde, kr per kvm	1 098	1 098
Drift och underhåll, kr per kvm	160	160
Direktavkastning restvärde, %	7,13	7,13
Kalkylränta, %	9,70	9,70
Långsiktig vakans, %	5,50	5,50

Känslighetsanalys	2023-03-31	
	Antagen förändring	Värdeförändring (KSEK)
Marknadshyra för lokaler	10%	1 912
Vakansgrad	10% (enheter)	-2 745
Drift och underhållskostnader	10%	-318
Avkastningskrav (+)	1%	-2 351
Avkastningskrav (-)	1%	3 046

Känslighetsanalys	2022-12-31	
	Antagen förändring	Värdeförändring (KSEK)
Marknadshyra för lokaler	10%	1 912
Vakansgrad	10% (enheter)	-2 745
Drift och underhållskostnader	10%	-318
Avkastningskrav (+)	1%	-2 351
Avkastningskrav (-)	1%	3 046

## Not 8

### Övriga fordringar

Av utestående belopp avser 132 287 (105 367) KSEK vidareförmedlade lån som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

## Not 9

### Aktiekapital

Samtliga aktier har samma rätt till utdelning och representerar en röst på bolagsstämman. Tecknade aktier kan summeras enligt följande:

Antal aktier	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>Tecknade och betalda aktier:</b>			
Vid periodens början	247 250 989	116 228 344	116 228 344
Nyemission	–	–	131 022 645
<b>Tecknade och betalda aktier vid periodens slut</b>	<b>247 250 989</b>	<b>116 228 344</b>	<b>247 250 989</b>

## Not 10

### Optionsprogram

Inom Koncernen finns incitamentsprogram i form av teckningsoptionsprogram riktade till styrelse, ledande befattningshavare, nyckelpersoner samt anställda i koncernen. För upplysningar

kring optionsprogrammen se tabeller nedan samt information på koncernens hemsida. Värdering av teckningsoptionsprogrammen har skett enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Incitamentsprogram I 2022/2025 och Incitamentsprogram II 2022/2025				
Styrelse	Antal aktier	Lösenkurs	Lösen t o m	SEK om inlösta
Eva de Falck	100 000	1,30	2025-09-22	130 000
Pär Roosvall	80 000	1,30	2025-09-22	104 000
Katrin Lindahl Wallin	80 000	1,30	2025-09-22	104 000
Greger Larson	80 000	1,30	2025-09-22	104 000
<b>Totalt</b>	<b>340 000</b>			<b>442 000</b>
<b>Koncernledning och nyckelpersoner</b>				
Koncernledning och nyckelpersoner	620 000	1,30	2025-09-22	806 000
<b>Totalt</b>	<b>620 000</b>			<b>806 000</b>
<b>Övriga anställda</b>				
Övriga anställda	365 000	1,30	2025-09-22	474 500
<b>Totalt</b>	<b>365 000</b>			<b>474 500</b>

Incitamentsprogram I 2022/2024 och Incitamentsprogram II 2022/2024				
Styrelse	Antal aktier	Lösenkurs	Lösen t o m	SEK om inlösta
Eva de Falck	100 000	2,10	2024-03-15	210 000
Pär Roosvall	66 667	2,10	2024-03-15	140 001
Katrin Lindahl Wallin	66 667	2,10	2024-03-15	140 001
<b>Totalt</b>	<b>233 334</b>			<b>490 001</b>
<b>Koncernledning och nyckelpersoner</b>				
Koncernledning och nyckelpersoner	604 335	2,10	2024-03-15	1 269 104
<b>Totalt</b>	<b>604 335</b>			<b>1 269 104</b>
<b>Övriga anställda</b>				
Övriga anställda	397 598	2,10	2024-03-15	834 956
<b>Totalt</b>	<b>397 598</b>			<b>834 956</b>

## Not 11

### Räntor och utdelningar

	Koncernen		
	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Erhållna räntor	6	–	86
Erlagda räntor	-3 910	-2 910	-18 359
<b>Summa justeringar</b>	<b>-3 904</b>	<b>-2 910</b>	<b>-18 273</b>

	Moderbolaget		
	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Erhållna räntor	6	–	2
Erlagda räntor	–	–	-1 118
<b>Summa justeringar</b>	<b>6</b>	<b>–</b>	<b>-1 116</b>

## Not 12

### Icke kassaflödespåverkande 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		
	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	1 674	1 670	6 601
Nedskrivningar immateriella anläggningstillgångar	–	–	1 610
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–	2 440
Leasingavtal enligt IFRS 16	70	-118	-503
Apportemission	–	–	775
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	-775
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	111	1	29
Omräkningsdifferenser	1	-97	-40
<b>Summa justeringar</b>	<b>1 856</b>	<b>1 456</b>	<b>10 137</b>

	Moderbolaget		
	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Nedskrivning andelar i koncernföretag	–	–	526 439
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	–	1	1
<b>Summa justeringar</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>526 440</b>

## Not 13

### Risk avseende finansiella instrument

#### Kredit- och likviditetsrisk

Med rådande osäkerheter på marknaden i kombination med ökade räntor för låntagaren finns det en risk att kreditförluster och försenade återbetalningar ökar. Koncernen har dock inte erhållit indikationer på att detta inträffat och de antaganden som gjorts tidigare är oförändrade under detta kvartal. För övriga antaganden och risker avseende finansiella instrument se årsredovisningen för 2022.

## Not 14

### Transaktioner med närstående

De transaktioner som skett med närstående parter under perioden avser lönetransaktioner. Närståendes deltagande i koncernens incitamentsprogram framgår av not 10. De transaktioner som skett bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

## Not 15

### Händelser efter delårsperiodens slut.

Det har inte skett några väsentliga händelser efter delårsrapportens slut.



## Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-juni 2023  
Delårsrapport januari september 2023  
Bokslutskommuniké 2023

20 juli 2023  
2 november 2023  
15 februari 2023

## Försäkran

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer koncernen står inför.

### Stockholm den 11 maj 2023

Eva de Falck / Styrelseordförande

Heidi Wik / Verkställande direktör

Greger Larson

Alexander Molander

Katrin Lindahl Wallin

Pär Roosvall

## Framåtblickande uttalanden

Rapporten innehåller uttalanden rörande bland annat Tessins finansiella situation och resultat liksom uttalanden om marknadsvillkor som kan vara framåtblickande. Tessin anser att förväntningarna som återspeglas i dessa framåtblickande uttalanden bygger på rimliga antaganden. Framåtblickande uttalanden innefattar emellertid risker och osäkerhetsfaktorer och de faktiska resultaten eller följderna kan skilja sig avsevärt från dem som framförts. Utöver vad som krävs enligt gällande lagstiftning gäller framåtblickande uttalanden endast den dag de framförs och Tessin åtar sig inte att uppdatera några av dem mot bakgrund av ny information eller framtida händelser.

### För ytterligare information kontakta:

Markus Näsholm, CFO  
+46 72 002 1975  
markus.nasholm@tessin.se

## Definitioner

Finansiella mått ej definierade enligt IFRS. Koncernen presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Koncernen anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Koncernens ledning då de bland annat möjliggör utvärdering av Koncernens 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. Koncernen 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.

<b>EBIT-marginal/Justerad EBIT-marginal</b>	Rörelseresultat EBIT/Justerad EBIT i förhållande till nettoomsättning.
<b>EBITDA-marginal/Justerad EBITDA-marginal</b>	Rörelseresultat EBITDA/Justerad EBITDA i förhållande till nettoomsättning.
<b>Eget kapital per aktie</b>	Eget kapital vid periodens utgång hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet aktier vid periodens utgång.
<b>Justerad EBIT</b>	Rörelseresultat EBIT justerat för jämförelsestörande poster som påverkat EBIT.
<b>Justerad EBITDA</b>	Rörelseresultat EBITDA justerat för jämförelsestörande poster som påverkat EBITDA.
<b>Jämförelsestörande poster</b>	Ej regelbundet återkommande poster såsom exempelvis realisationsresultat, nedskrivningar, börsintroduktionskostnader, förvärvskostnader, integrationskostnader och omstruktureringskostnader.
<b>Resultat per aktie före/efter utspädning</b>	Periodens resultat hänförligt till moderkoncernens aktieägare dividerat med volymvägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden före/efter utspädning.
<b>Räntebärande skulder</b>	Banklån samt finansiella leasingskulder.
<b>Rörelseresultat, EBIT</b>	Periodens resultat före finansiella intäkter, finansiella kostnader och skatt.
<b>Rörelseresultat, EBITDA</b>	Periodens resultat före finansiella intäkter, finansiella kostnader, skatt samt av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i procent av balansomslutningen.
<b>Andel kvinnor</b>	Genomsnittligt antal kvinnor i förhållande till genomsnittligt totalt antal anställda under perioden, omräknat till heltidsekvivalenter.
<b>Medelantal anställda</b>	Genomsnittligt antal anställda under perioden omräknade till heltidsekvivalenter.



TESSIN