



TESSIN

Perioden i korthet

April – Juni 2022

Nettoomsättningen ökade med 14% och uppgick till 15,1 MSEK (13,3 MSEK).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -6,4 MSEK (-61,2 MSEK)*.

Under kvartalet ökade värdet av förmedlade lån med 6 procent och uppgick till 353 MSEK (333 MSEK).

Rörelseresultat (EBITDA) uppgick till -2,9 MSEK (-60,7 MSEK)*.

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -4,5 MSEK (-61,7 MSEK)*.

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,06 SEK (-1,73 SEK).

Januari – Juni 2022

Nettoomsättningen ökade med 21% och uppgick till 23,9 MSEK (19,7 MSEK).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -15,2 MSEK (-69,4 MSEK)*.

Under perioden ökade värdet av förmedlade lån med 20 procent och uppgick till 573 MSEK (476 MSEK).

Rörelseresultat (EBITDA) uppgick till -11,5 MSEK (-67,7 MSEK)*.

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -14,8 MSEK (-70,4 MSEK)*.

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,13 SEK (-3,12 SEK).

Väsentliga händelser under perioden

I maj tecknade Tessin ett avtal med LCM Partners, en ledande europeisk kapitalförvaltare. Avtalet innebär ett initialt åtagande på en miljard SEK att investeras via Tessins digitala plattform i lån för bostadsutvecklingsprojekt i Sverige.

Vid årsstämman i maj beslutades att införa incitamentsprogram och i slutet av juni fulltecknades programmen.

Väsentliga händelser efter perioden

I juli meddelade Tessin att man reviderar sin tillväxtstrategi för att snabbare uppnå lönsamhet. Strategin med planerade åtgärder innebär kostnadsbesparingar och omstruktureringar. Bolagets finansiella målsättning är att uppnå lönsamhet i slutet av 2023.

* Jämförelsetalet från samma period föregående år innehåller en resultatmässig engångspost på -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärv.

353

MSEK

Förmedlad
volym Q2

860

MSEK

Signerad
lånevolym

Kreditförluster

<0,3%

2

Antal
fastigheter
i Tessin
Properties

11%

Av omsättningen
från den finska
marknaden

14%

Omsättnings-
tillväxt

”Med en hållbar strategi och ytterligare ett starkt kvartal i ryggen ser vi goda förutsättningar att möta marknadens förväntningar och att nå lönsamhet under 2023.”

– Heidi Wik, verkställande direktör



Tessin levererar den högsta nettoomsättningen sedan bolaget startades - under rådande marknadsförutsättningar är det ett tydligt bevis på att företagets affärsmodell står sig stark. Parallellt lyckas Tessin attrahera nytt institutionellt kapital. För våra medlemmar är vårt erbjudande ett mycket bra alternativ till placering av kapital på börsen samtidigt som efterfrågan på finansiering från fastighetsutvecklare fortsatt är stor. Med en hållbar strategi och ett starkt kvartal i ryggen ser vi goda förutsättningar att möta marknadens förväntningar att nå lönsamhet senast under 2023.

Fokus på lönsam tillväxt

Under årets andra kvartal ökade nettoomsättningen med 14 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 15,1 MSEK. Att vi levererar den högsta nettoomsättningen i Tessins historia i det rådande marknadsläget bevisar hållbarheten i vår affärsmodell - att vår främsta styrka ligger i att balansera och matcha efterfrågan på finansiering till fastighetsprojekt med investeringsviljan hos privata och institutionella investerare. Majoriteten av kvartalets nettoomsättning består av debiterat arvode för låneförmedlingen via plattformen samt av hyresintäkter och intäkter från låneagentverksamheten.

Målsättning om lönsamhet under 2023

Kostnaderna är fortsatt stabila och i linje med de senaste kvartalen. Vår strategi har hittills varit tillväxt med långsiktig lönsamhet, men under våren 2022 har vi, liksom andra tillväxtbolag erfarit ändrade förutsättningar. Investerarnas fokus har snabbt ändrats till att vilja se lönsam tillväxt och/eller tillväxtbolag med målsättning att nå lönsamhet i närtid.

Ledning och styrelse för Tessin har därför under andra kvartalet reviderat vår strategi med kommunikation efter periodens slut, att en sparplan initieras med målet att sänka bolagets totala kostnader med cirka tjugo procent. Planen innebär bland annat att vi ser över samtliga kostnader, omorganiserar samt minskar personalstyrkan. Tack vare bolagets skalbara, tekniska plattform och långsiktiga avtal med svenska och internationella kapitalkällor, bedöms leveranskapaciteten och förutsättningarna för fortsatt stark tillväxt med en än mer effektiv organisation som goda.

Strategin med planerade åtgärder innebär kostnadsbesparingar och omstruktureringar och väntas ge effekt från och med det fjärde kvartalet 2022. Koncernens finansiella målsättning är att senast i slutet av 2023 uppnå lönsamhet.



Ökat behov av flexibla finansieringslösningar

Omvärldsfaktorer som inflation, oro kring ränteutveckling och osäkerhet till följd av krig i Ukraina präglar tydligt fastighetsmarknaden under perioden. Vi skönjer just nu en viss försiktighet i att starta nya projekt då fastighetsutvecklare påverkas av störningar i leverantörsled och kostnadsökningar. Samtidigt finns det fastighetsutvecklare, speciellt de mer erfarna, som ser potential i den rådande marknaden och har därmed ett finansieringsbehov.

Vi ser generellt en ökad efterfrågan på större lån och den signerade affärsvolymen steg med 49,5% under årets första sex månader,

jämfört med motsvarande period förra året. Vi ser även en stark utveckling på den finska marknaden där kunder signerat nya avtal med en affärsvolym som motsvarar 294% mer än förra våren. Att ett lån är signerat innebär att det genomgått vår kreditbedömningsprocess där vi bland annat granskar fastighetutvecklarens erfarenhet, projektets genomförbarhet, försäljningsgrad och riskpremie i kalkylerna. En stor del av de signerade lånen väntas realiseras under de kommande tolv månaderna, vilket är en tydlig indikation på fortsatt tillväxt.

Det finns fortsatt en hög underliggande efterfrågan på finansiering i fastighetsmarknaden. Tessins primära marknad; privata bostäder och kommersiella fastigheter, har enligt Byggföretagens konjunkturrapport ett finansieringsbehov om 370 miljarder kronor enbart i Sverige. Strängare krav för banker har lett till att de blivit mer restriktiva i byggsegmentet. Det ger utrymme för nya typer av låneaktörer. I dialog med våra kunder, små- och medelstora fastighetsutvecklare och ägare, framgår det att bankerna är än mer restriktiva till att låna ut pengar till fastighetsprojekt än tidigare, vilket gör att tillgång på kapital är alltmer kritiskt.

Tillgång till kapital - en nyckelfaktor

Med en hög efterfrågan på finansiering av fastigheter blir Tessins mest viktiga uppgift att säkra kapital för att möta det behov som finns.

Genom vårt investerarnätverk som består av drygt sextio tusen investerare har vi en exklusiv tillgång till kapital. Det oroliga börsklimatet har lett till att fler investerare söker alternativ till börsen och rekordstora belopp har investerats i lån som lanserats via plattformen. Under det första halvåret översteg medlemmarnas investeringar 350 miljoner kronor.

På samma sätt som riskaptiten hos riskkapitalister minskat i det rådande marknadsläget har investerare via plattformen allt högre krav på avkastning och minimerad risk, till exempel baserat genom att projektens försäljningsgrad analyseras mer noggrant.

Vår strategi har under många år varit, och kommer fortsatt att vara, att diversifiera våra kapitalkällor med institutionellt kapital för att möta behovet av i huvudsak allt större lån. Under det senaste året har vi inlett samarbeten med Praktikertjänst, en holländsk kreditfond och under det andra kvartalet signerade vi ett avtal med en Londonbaserad kapitalförvaltare. Det senaste avtalet ökar vår lånekapacitet med över 1 miljard kronor vilket är en viktig möjliggörare av vår fortsatta tillväxt, speciellt i ett läge där tillgången till kapital är en nyckelfaktor. Den engelska kapitalförvaltaren kunde påbörja finansieringen under den sista månaden i kvartalet och vi ser redan positiv effekt av vårt samarbete.

Till våra investerare, både privata och institutionella investerare har vi sedan start betalat tillbaka över 3 miljarder kronor och den genomsnittliga avkastningen, sedan starten 2014, uppgår till 8,93 procent.

Oberoende och attraktiv avkastning

Varje år genomför Tessin en investerarundersökning med aktiva medlemmar i vårt nätverk som ett led i en nära dialog kring syn på marknaden och vårt erbjudande. Årets undersökning genomfördes i slutet på juni och det är tydligt att det finns en tro om en fortsatt negativ utveckling på flertalet marknader under 2022. Det är därför positivt att våra medlemmar lyfter fram Tessins styrkor som oberoende till börsen och den relativt höga avkastningen. Viljan att investera under de kommande tolv till tjugofyra månaderna är fortsatt stor, både i nyproduktion och vidareutveckling av befintliga fastigheter i Sverige och i Finland.

Det är lätt att tolka den oro som skönjts på marknaden under våren som enbart negativ men vi ser positivt på kommande kvartal med fokus på vår nya strategi - tillväxt i kärnaffären och tydlig kostnadskontroll.

Nu har vi några veckor sommar framför oss och för den som vill ha tips på podcast kan jag nämna "Fastighetsprofilerna" som är tillbaka i ny skepnad "Investera på höjden". I de nyaste avsnitten möter en av Tessins tre grundare Jonas Björkman intressanta profiler som Fastpartners grundare Sven-Olof Johansson och stjärnmäklaren Eric Ebbing.

Nu önskar jag alla aktieägare, investerare, fastighetstutvecklare och medarbetare en riktigt skön fortsatt sommar!

Stockholm den 20 juli 2022



Heidi Wik
Verkställande direktör

Verksamheten

Flerperiodsöversikt

Tessinkoncernen, KSEK	2022Q2	2022Q1	2021Q4	2021Q3	2021Q2	2021Q1	2020Q4	2020Q3
Nettoomsättning	15 109	8 808	13 265	11 122	13 308	6 407	10 514	8 780
EBITDA	-2 872	-8 612	-4 604	-3 342	-60 735	-7 000	-4 456	1790
Resultat per aktie	-0,06	-0,07	-0,07	-0,04	-1,73	-1,34	-0,97	0,02

Efterfrågan på Tessins tjänster och produkter fortsätter att utvecklas stabilt. Vid andra kvartalets slut kan man konstatera att verksamheten har en fortsatt stabil tillväxttakt. Tessin bedömer att efterfrågan på fastighetsfinansiering fortsätter att vara hög och koncernens långsiktiga avtal med svenska och internationella kapitalkällor, skapar fortsatt goda förutsättningar för organisk tillväxt.

Den överordnade målsättningen är nu att nå lönsamhet under det kommande året. Detta främst genom att fortsatt fokusera på tillväxt i kärnaffären och genomföra kostnadsbesparingar. Målet är att skapa en effektivare organisation och lägre löpande kostnader som är högst bidragande till bolagets långsiktiga utveckling.

Även om den generella marknadsoron i dagsläget inte har en direkt påverkan på Tessins tjänster, är effekten och påverkan på sikt svår att bedöma. Koncernen följer noga utvecklingen och har löpande dialog med kunder kring utvecklingen av marknadsläget.

April-Juni 2022

Under andra kvartalet redovisade Tessin en omsättningstillväxt på 14 procent. I omsättningen representeras förutom intäkterna från kärnverksamheten även hyresintäkter för de två kommersiella fastigheter man förvärvat, den första i mitten av december 2021 och den andra i februari 2022.

Nettoomsättningen uppgick till 15,1 (13,3) MSEK. Rörelseresultatet (EBIT) för kvartalet uppgick till -4,5 (-61,7) MSEK. Koncernen förmedlade lån till fastighetsutvecklare om totalt 353 MSEK och återbetalade 105 MSEK till plattformens medlemmar.

Januari- Juni 2022

För första halvåret 2022 uppgick koncernens nettoomsättning till 23,9 (19,7) MSEK. Rörelseresultatet (EBIT) för halvåret uppgick till -14,8 (-70,4) MSEK.

Organisationen är idag väl anpassad för att möta den fortsatta tillväxten som förväntas under andra halvåret av 2022. Som en effekt av omstruktureringen kan koncernens kostnader komma att stiga något kommande kvartal för att därefter

skapa en stabil och lägre kostnadsstruktur under 2023. Tessin avser att fokusera på kärnverksamheten och att nå lönsamhet under det kommande året för att leverera enligt den reviderade strategin.

Vid slutet av rapportperioden hade koncernen förmedlat lån uppgående till 4 245 MSEK till fastighetsutvecklare sedan starten 2014.

De underliggande faktorer som driver den ökande efterfrågan på Tessins tjänster har inte försvagats. Behovet av nya bostäder och kommersiella fastigheter är fortsatt stort. Affärsbankerna är, på grund av hårdare kapitaltäckningsregler allt mer restriktiva med utlåning till fastighetsutvecklingsprojekt. Konsekvensen av marknadssituationen skapar goda möjligheter för Tessin att växa då många mindre och medelstora fastighetsutvecklare har ett stort behov av att hitta finansieringslösningar. De nya regelverken har en begränsande påverkan på banker och kreditinstituts möjligheter till exponering mot fastighetssektorn i allmänhet och nyproduktion i synnerhet, samt att man är mer reserverade i nuvarande marknads-läge, gynnar Tessin.

Tessins finansieringsplattform erbjuder finansiering från privatpersoner i kombination med ett antal institutionella investerare vilket möjliggör den snabbhet och flexibilitet dessa fastighetsutvecklare efterfrågar. I gengäld ges Tessins investerare möjligheten att investera i lån till fastighetsprojekt vilket normalt är förbehållet större professionella investerare. Tessin säkerställer att långivarna erhåller tydliga och väldefinierade villkor, en noggrann och detaljerad kreditprövning samt transparent projektinformation.

Tessin är den ledande aktören på den svenska och nordiska marknaden för digital fastighetsfinansiering och konkurrensen på marknaden för Tessins är än så länge begränsad. Tessin bedömer att efterfrågan på nya innovativa finansieringslösningar för mindre och medelstora fastighetsprojekt kommer att fortsätta öka med en begränsad marknadspenetration vilket skapar goda förutsättningar för koncernen att fortsätta växa snabbare än marknaden som helhet. Tessins tillväxtstrategi baseras på en kombination av organisk och förvärvad tillväxt och Tessins ambition är att vara en aktiv aktör i marknadens konsolidering.

April-Juni 2022

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 15,1 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 13,3 MSEK, vilket ger en ökning med 1,8 MSEK eller cirka 14 procent. Tillväxten är främst hänförlig till en fortsatt ökning av antalet fastighetslån som förmedlats genom plattformen där även den genomsnittliga volymen på fastighetslånen ökat. En ny intäktström i form av hyresintäkter bidrar positivt till nettoomsättningen. Omsättningstillväxten ligger i linje med koncernens utvecklingsplan.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -4,5 MSEK. Rörelseresultatet påverkades negativt av värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna. I övrigt följer resultatutvecklingen koncernens utvecklingsplan. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -61,7 MSEK. Den stora negativa påverkan på EBIT föregående år innefattar en resultatmässig engångspost på -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärv.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -6,4 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -61,2 MSEK. Det bättre resultatet förklaras huvudsakligen av den resultatmässiga engångspost på -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärv.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -4,7 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 30 juni 2022 till 9,2 MSEK*. Det negativa kassaflödet påverkas främst av det negativa resultatet som redovisades under kvartalet. Eget kapital uppgick per den 30 juni 2022 till 43,6 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 16 procent. Eget kapital per aktie uppgick till 0,4 SEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,7 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 1,0 MSEK. Nettoinvesteringarna är hänförligt till den egenutvecklade plattform Tessin utvecklat och fortsätter att utveckla.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 30, varav 28 procent var kvinnor.



Januari-Juni 2022

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 23,9 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 19,7 MSEK, vilket ger en ökning med 4,2 MSEK eller cirka 21 procent. Tillväxten är främst hänförlig till en fortsatt ökning av antalet fastighetslån som förmedlats genom plattformen där även den genomsnittliga volymen på fastighetslånen ökat. En ny intäktström i form av hyresintäkter bidrar positivt till nettoomsättningen. Omsättningstillväxten ligger i linje med koncernens utvecklingsplan.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -14,8 MSEK. Resultatutvecklingen följer koncernens utvecklingsplan. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -70,4 MSEK. Den stora negativa påverkan på EBIT föregående år innefattar en resultatmässig engångspost på -57 MSEK till följd av redovisnings regler för omvända rörelseförvärv.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -15,2 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -69,4 MSEK. Det bättre resultatet förklaras huvudsakligen av den resultatmässiga engångspost på -57 MSEK till följd av redovisnings regler för omvända rörelseförvärv.

* Ca 3 mkr av de likvida medel härrör från finansieringsverksamheten och återbetalning av fastighetskrediter som dotterbolaget Tessin SPV 1 AB tidigare placerat. Detta kapital förväntas att återinvesteras under början av tredje kvartalet.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -11,3 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 30 juni 2022 till 9,2 MSEK*. Det negativa kassaflödet påverkas främst av det negativa resultatet som redovisades under perioden. Eget kapital uppgick per den 30 juni 2022 till 43,6 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 16 procent. Eget kapital per aktie uppgick till 0,4 SEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 1,5 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 1,6 MSEK. Nettoinvesteringarna är hänförligt till den egenutvecklade plattform Tessin utvecklat och fortsätter att utveckla.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 30, varav 28 procent var kvinnor.



Koncernens resultaträkning

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2022/04/01 2022/06/30	2021/04/01 2021/06/30	2022/01/01 2022/06/30	2021/01/01 2021/06/30	2021/01/01 2021/12/31
Rörelseintäkter m.m.						
Nettoomsättning	5	15 109	13 308	23 917	19 715	44 218
Aktiverat arbete för egen räkning		738	984	1 500	1 581	2 966
Övriga rörelseintäkter		127	255	-	256	264
Summa rörelsens intäkter m.m		15 864	14 547	25 417	21 552	47 448
Rörelsens kostnader						
Direkta kostnader		-232	-80	-365	-424	-996
Fastighetskostnader		-	-	-57	-	-5
Övriga externa kostnader		-7 055	-9 034	-14 493	-14 510	-30 220
Reserv för förväntade kundförluster		-228	-	-664	-	-662
Resultat effekt omvänt förvärv		-	-57 062	-	-57 062	-57 724
Kostnader för ersättningar till anställda		-9 876	-9 101	-19 871	-17 268	-34 137
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		-1 340	-	-1 340	-	-
Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 618	-932	-3 288	-2 702	-6 537
Övriga rörelsekostnader		-5	-5	-111	-23	-51
Summa rörelsens kostnader		-20 354	-76 214	-40 189	-91 989	-130 332
Rörelseresultat		-4 490	-61 667	-14 772	-70 437	-82 884
Resultat från finansiella poster						
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 311	339	6 445	674	-241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	7	-	7	3 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 634	-354	-7 544	-1 005	-5 171
Resultat efter finansiella poster		-5 813	-61 675	-15 871	-70 761	-85 268
Skatt på periodens resultat		-603	487	698	1 368	1 937
Periodens resultat		-6 416	-61 188	-15 173	-69 393	-83 331
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-6 416	-61 188	-15 173	-63 393	-82 669
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-

Rapport över övrigt totalresultat

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2022/04/01 2022/06/30	2021/04/01 2021/06/30	2022/06/01 2022/06/30	2021/06/01 2021/06/30	2021/01/01 2021/12/31
Periodens resultat		-6 416	-61 188	-15 173	-69 393	-83 331
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen						
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		199	3	203	19	3
Övrigt totalresultat efter skatt		199	3	203	19	3
Periodens totalresultat		-6 217	-61 185	-14 970	-69 374	-83 328

Resultat per aktie

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2022/04/01 2022/06/30	2021/04/01 2021/06/30	2022/01/01 2022/06/30	2021/01/01 2021/06/30	2021/01/01 2021/12/31
- före och efter utspädning*		-0,06	-1,73	-0,13	-3,12	-1,14
Totalt		-0,06	-1,73	-0,13	-3,12	-1,14
Genomsnittligt antal aktier under perioden		116 618 837	35 442 002	116 424 681	22 240 022	72 212 263

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

Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2022/06/30	2021/06/30	2021/12/31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utgifter för systemutveckling		4 673	5 472	4 771
Försäljningsportal		-	23	8
Goodwill		1 617	1 533	1 548
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 290	7 028	6 327
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	7	44 500	-	37 500
Nyttjanderätt		5 061	7 794	6 369
Inventarier, datorer och installationer		406	662	575
Summa materiella anläggningstillgångar		49 967	8 456	44 444
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i portföljer		15	15	15
Uppskjuten skattefordran		8 221	5 707	6 868
Andra långfristiga fordringar		88 166	979	86 129
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 402	6 701	93 012
Summa anläggningstillgångar		152 659	22 185	143 783
TILLGÅNGAR				
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		10 448	7 340	7 898
Övriga fordringar		85 177	898	41 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 990	3 657	6 216
Summa kortfristiga fordringar		106 615	11 895	56 101
Likvida medel		9 209	35 196	68 952
Summa omsättningstillgångar		115 824	47 091	125 053
Summa tillgångar		268 483	69 276	268 836

Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2022/06/30	2021/06/30	2021/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	8	11 672	8 675	11 623
Ej registrerat aktiekapital		-	2 948	-
Övrigt tillskjutet kapital		145 052	144 596	144 326
Balanserat resultat	9	-117 959	-35 779	-35 870
Periodens resultat		-15 173	-69 363	-82 669
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		23 592	51 077	37 410
Innehav utan bestämmande inflytande		20 000	-	20 000
Summa eget kapital		43 592	51 077	57 410
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån		147 833	-	147 333
Skulder till kreditinstitut		22 797	-	4 963
Leasingskuld		2 028	106	3 368
Övriga skulder		17 987	950	17 080
Summa långfristiga skulder		190 645	1 056	172 744
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		475	-	18 547
Leverantörsskulder		1 047	2 390	2 388
Aktuell skatteskuld		879	283	405
Leasingskuld		2 728	7 227	2 628
Övriga skulder		12 593	3 980	7 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 524	3 263	7 300
Summa kortfristiga skulder		34 246	17 143	38 682
Summa skulder		224 891	18 199	211 426
Summa eget kapital och skulder		268 483	69 276	268 836

Koncernens förändring av eget kapital

Tessinkoncernen, KSEK	Not	Aktiekapital	Ej reg. aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021/01/01		544	0	53 374	-35 777	0	18 141
Teckningsoptioner	9				9		9
Nyemission		62		35 322			35 384
Omvänt förvärv		8 069	2 948	55 900			66 917
Transaktioner med ägarna		8 131	2 948	91 222	9		102 310
Periodens resultat					-69 393		-69 393
Övrigt totalresultat					19		19
Periodens totalresultat					-69 374		-69 374
Utgående balans 2021/06/01		8 675	2 948	144 596	-105 142	0	51 077
Emission av preferensaktier						20 000	20 000
Teckningsoptioner	9				-105		-105
Nyemission		2 948	-2 948				0
Omvänt förvärv				-270			-270
Transaktioner med ägarna		2 948	-2 948	-270	-105	20 000	19 625
Periodens resultat					-13 276		-13 276
Övrigt totalresultat					-16		-16
Periodens totalresultat					-13 292		-13 292
Utgående balans 2021/12/31		11 623	0	144 326	-118 539	20 000	57 410
Teckningsoptioner	9				377		377
Nyemission		49		726			775
Transaktioner med ägarna		49		726	377		1 152
Periodens totalresultat					-15 173		-15 173
Övrigt totalresultat					203		203
Periodens totalresultat					-14 970		-14 970
Utgående balans 2022/06/30		11 672	0	145 052	-133 132	20 000	43 592

Koncernens kassaflödesanalys

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2022/04/01 2022/06/30	2021/04/01 2021/06/30	2022/06/01 2022/06/30	2021/06/01 2021/06/30	2021/01/01 2021/12/31
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster		-5 813	-61 676	-15 871	-70 762	-84 606
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	10	3 186	58 261	4 760	60 002	63 775
Betald inkomstskatt		-201	-60	-181	-405	-909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-2 828	-3 475	-11 292	-11 165	-21 740
Förändringar av rörelsekapitalet						
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-6 126	-5 568	-5 247	-492	-47 302
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		4 207	-6 724	11 801	-9 205	-3 612
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-4 747	-15 767	-4 738	-20 862	-72 654
Investeringsverksamheten						
Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel		0	0	0	0	-16 425
Omvänt förvärv		0	9 855	0	9 855	8 958
Investering i utveckling av mjukvara		-738	-984	-1 500	-1 581	-3 562
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-354	0	-84	-25	-238
Investering i förvaltningsfastigheter	7	0	0	-8 340	0	-238
Förändring av portföljinnehav		0	13	0	29	29
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond		-25 756	0	-70 979	-13 605	-98 798
Amortering vidareförmedlade lån		12 294	13 605	26 342	25 105	25 148
Övriga förändringar finansiella tillgångar		0	0	0	0	3 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 554	22 489	-54 561	19 778	-81 906
Finansieringsverksamheten						
Nyemission		775	35 384	775	35 384	35 384
Betalningar avseende teckningsoptioner	9	194	-12	377	9	-96
Emission av preferensaktier		0	0	0	0	20 000
Upptagna lån		0	0	0	14 194	181 347
Amortering leasingsskuld		-682	-744	-1 358	-1 333	-1 319
Amortering av lån		-119	-13 605	-238	-24 866	-24 933
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		168	21 023	-444	23 388	210 383
Periodens kassaflöde		-19 133	27 745	-59 743	22 304	55 823
Likvida medel vid periodens början		28 342	7 450	68 952	12 891	12 891
Likvida medel vid periodens slut		9 209	35 195	9 209	35 195	68 714

* Ca 3 mkr av de likvida medel härrör från finansieringsverksamheten och återbetalning av fastighetskrediter som dotterbolaget Tessin SPV 1 AB tidigare placerat. Detta kapital förväntas att återinvesteras under början av tredje kvartalet.

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, KSEK	Not	2022/04/01 2022/06/30	2021/04/01 2021/06/30	2022/01/01 2022/06/30	2021/01/01 2021/06/30	2021/01/01 2021/12/31
Summa rörelsens kostnader		-2 944	-113	-5 105	-3 237	-4 249
Rörelseresultat		-2 944	-113	-5 105	-3 237	-4 249
Summa finansiella poster		-	-	-	635	635
Resultat efter finansiella poster		-2 944	-113	-5 105	-2 602	-3 614
Skatt på periodens resultat		-	-	-	-204	-204
Periodens resultat och totalresultat		-2 944	-113	-5 105	-2 806	-3 818

Moderbolaget, KSEK	Not	2022/06/30	2021/06/30	2021/12/31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		632 436	627 911	628 936
Omsättningstillgångar		1 903	9 870	8 518
Summa tillgångar		634 339	637 781	637 454
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	8	632 522	637 774	636 466
Skulder		1 817	7	988
Summa eget kapital och skulder		634 339	637 781	637 454

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 delårsperioden 22-01-01 - 22-06-30 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 räkenskapsåret 2021. Som en följd av det omvända förvärv som genomfördes under andra kvartalet 2021 avser koncernredovisningen i denna delårsrapport Tessin Nordic AB (publ).

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 2022-01-01 - 2022-06-30 godkändes för utfärdande av styrelsen den 19 juli 2022.

Not 3

Väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper

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 2021.

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. För ytterligare information om koncernens redovisningsprinciper se års- och koncernredovisningen för 2021 som är publicerad på koncernens webbplats.

Not 4

Betydande uppskattningar och bedömningar

Betydande bedömningar av ledningen

Aktivering av internt utarbetad 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 lönsam verksamheten. Redovisat värde för uppskjutna skattefordringar avseende underskott uppgår till 7 671 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). Kalkylräntan som används i värderingen uppgår genomsnittligt till 8,98%. 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
2022-06-30				
Sverige	20 530	324	1 644	22 498
Finland	1 419			1 419
	21 949	324	1 644	23 917
2021-06-30				
Sverige	17 854	298	-	18 152
Finland	1 563	-	-	1 563
	19 417	298	-	19 715
2021-12-31				
Sverige	37 090	843	117	38 050
Finland	6 168	-	-	6 168
	43 258	843	117	44 218

Not 6

Segmentrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande två rörelsesegment i koncernen, låneförmedling och förvaltningsfastigheter. Dessa rörelsesegment övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmenten. Då segmentet förvaltningsfastigheter tillkommit under fjärde kvartalet 2021 så påverkas inte jämförelsetalen för kvartalen av uppdelningen i två segment. Intäkter och resultat från respektive segment samt segmentens tillgångar och skulder summeras nedan:

Omräkning har skett avseende uppdelning i två segment jämfört med de upplysningar som lämnades Q4 2021.

KSEK	Q2 2022		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	22 273	1 644	23 917
Segmentsintäkter	22 273	1 644	23 917
Segmentets rörelseresultat	-13 911	-861	-14 772
Finansiella intäkter	6 445	-	6 445
Finansiella kostnader	-7 166	-378	-7 544
Resultat före skatt	-14 632	-1 239	-15 871
Segmentstillgångar	220 157	48 326	268 483
Segmentsskulder	191 594	33 297	224 891

KSEK	Q2 2021		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	19 715	-	19 715
Segmentsintäkter	19 715	0	19 715
Segmentets rörelseresultat	-70 437	0	-70 437
Finansiella intäkter	681	-	681
Finansiella kostnader	-1 005	-	-1 005
Resultat före skatt	-70 761	0	-70 761
Segmentstillgångar	69 276	-	69 276
Segmentsskulder	18 199	-	18 199

KSEK	2021		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	44 101	117	44 218
Segmentsintäkter	44 101	117	44 218
Segmentets rörelseresultat	-82 290	68	-82 222
Finansiella intäkter	3 028	-	3 028
Finansiella kostnader	-5 387	-25	-5 412
Resultat före skatt	-84 649	43	84 606
Segmentstillgångar	228 226	40 610	268 836
Segmentsskulder	187 526	23 900	211 426

Not 7

Förvaltningsfastigheter

Förändringar i redovisade värden
avseende förvaltningsfastigheter är:

KSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	-	-
Inköp via förvärv	-	-	37 500
Inköp	8 340	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-
Förändring verkligt värde	-1 340	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 500	0	37 500
Redovisat värde	44 500	0	37 500

Fastigheterna värderas kvartalsvis 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 5% för 2022 och därefter 2% årligen samt vakansgrad och driftnetto.

Not 8

Aktiekapital

Under andra kvartalet genomfördes en nyemission om 494 991 st aktier till 1,57 kr, motsvarande 0,4% av totalt emitterade aktier.

Tecknade aktier kan summeras enligt följande:

Antal aktier	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tecknade och betalda aktier:			
Vid periodens början	116 228 344	9 038 042	9 038 042
Nyemission	494 991	107 190 302	-
Tecknade och betalda aktier vid periodens slut	116 723 335	116 228 344	9 038 042

Not 9

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				
	Antal aktier	Lösenkurs	Lösen t o m	SEK om inlösta
Styrelse				
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
Totalt	340 000			442 000
Koncernledning och nyckelpersoner				
Koncernledning och nyckelpersoner	1 020 000	1,30	2025-09-22	1 326 000
Totalt	1 020 000			1 326 000
Övriga anställda				
Övriga anställda	280 000	1,30	2025-09-22	364 000
Totalt	280 000			364 000

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
Totalt	233 334			490 001
Koncernledning och nyckelpersoner				
Koncernledning och nyckelpersoner	1 106 800	2,10	2024-03-15	2 324 280
Totalt	1 106 800			2 324 280
Övriga anställda				
Övriga anställda	142 400	2,10	2024-03-15	299 040
Totalt	142 400			299 040

Not 10

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				
	2022-04-01 2022-06-30	2021-04-01 2021-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2021-01-01 2021-06-30	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	1 597	977	3 267	2 702	6 537
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 340	-	1 340	-	547
Realisationsresultat avyttring materiella tillgångar	-	-	-	-	547
Resultateffekt omvänt förvärv	-	57 062	-	57 062	57 062
Leasingavtal enligt IFRS 16	-	234	-118	234	-382
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-120	-15	-1	-15	8
Omräkningsdifferenser	369	3	272	19	3
Summa justeringar	3 186	58 261	4 760	60 002	64 322

Not 11

Transaktioner med närstående

Under perioden har det inte skett några transaktioner med närstående utöver vad som framgår av not 9 samt lönetransaktioner. De transaktioner som skett bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

Not 12

Händelser efter delårsperiodens slut

I juli meddelade Tessin att man reviderar sin tillväxtstrategi för att snabbare uppnå lönsamhet. Strategin med planerade åtgärder innebär kostnadsbesparingar och omstruktureringar. Bolagets finansiella målsättning är att uppnå lönsamhet i slutet av 2023.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport, januari – september 2022
Bokslutskommuniké 2022

27 oktober 2022
16 februari 2022

Riskbedömning

Tessin är, liksom alla företag, exponerad för olika slag av risker i sin verksamhet. Bland dessa kan nämnas risker relaterade till valutaförändringar, beroende av vissa strategiska partners, tekniska förändringar, beroende av nyckelpersoner samt skatterisker och politiska risker relaterade till den multinationella karaktären av koncernens verksamhet. Riskhantering är en integrerad del av Tessins ledning. De risker som beskrivs för koncernen kan också ha en indirekt påverkan på moderbolaget. Den riskbeskrivning som gjorts i års- och koncernredovisningen för 2021 gäller fortfarande.

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 20 juli 2022

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:

Alexandra El-Ghazaly, Finanschef
+46 76 112 01 08
alexandra@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.

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.
Justerad EBIT	Rörelseresultat EBIT justerat för jämförelsestörande poster som påverkat EBIT.
Justerad EBITDA	Rörelseresultat EBITDA justerat för jämförelsestörande poster som påverkat EBITDA.
Jämförelsestörande poster	Ej regelbundet återkommande poster såsom exempelvis realisationsresultat, nedskrivningar, börsintroduktionskostnader, förvärvskostnader, integrationskostnader och omstruktureringskostnader.
Resultat per aktie före/efter utspädning	Periodens resultat hänförligt till moderkoncernens aktieägare dividerat med volymvägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden före/efter utspädning.
Räntebärande skulder	Banklån samt finansiella leasingskulder.
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.
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.



TESSIN