



2022

Årsredovisning

Tessin Nordic Holding AB (publ)
559085-5721

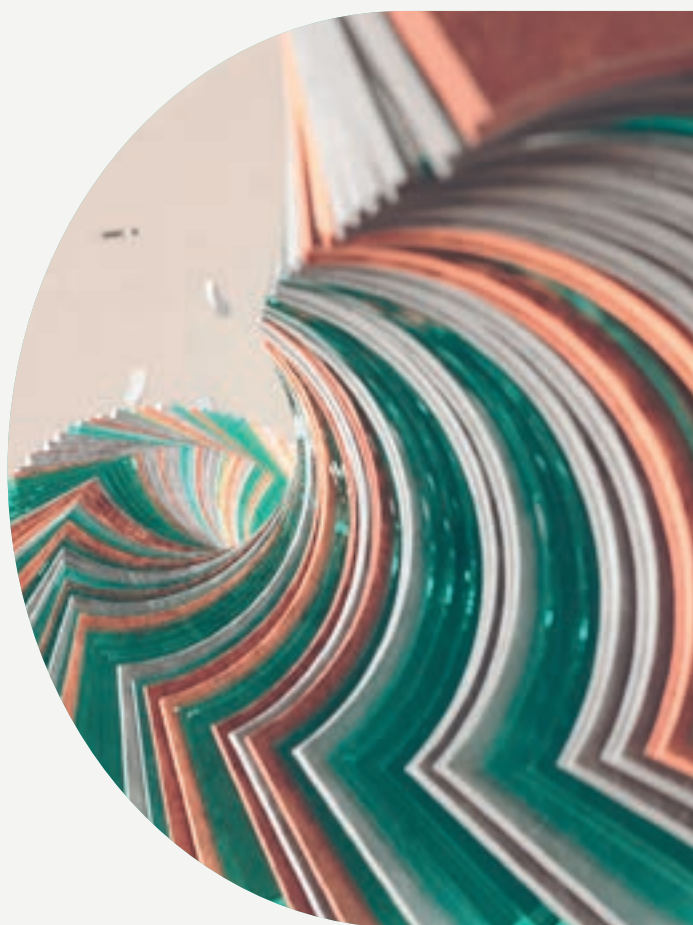
Innehåll

Tessin 2022

3	Tessin i Siffor
4	VD ord
6	Tessins plattform
8	Kapitalkällor
11	Teknologi
13	Hållbarhetsarbete
15	Aktien och ägarna

Finansiell rapport

17	Förvaltningsberättelse
20	Resultaträkning
21	Övrigt totalresultat
22	Balansräkning
24	Förändring av eget kapital
26	Kassaflödesanalys
27	Noter till de finansiella rapporterna
55	Revisionsberättelse
57	Information till aktieägare
58	Styrelse
59	Ledning
60	Definitioner

**Kontakt:**

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

Miljarder SEK
förmedlat
kapital

>1,2

50+
MSEKNetto-
omsättning

784

>10%

Genomsnitt
räntaMSEK
återbetalt

0%

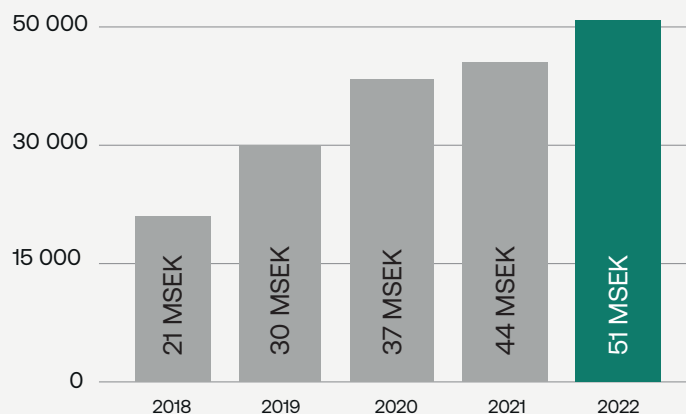
Kredit-
förluster

61118

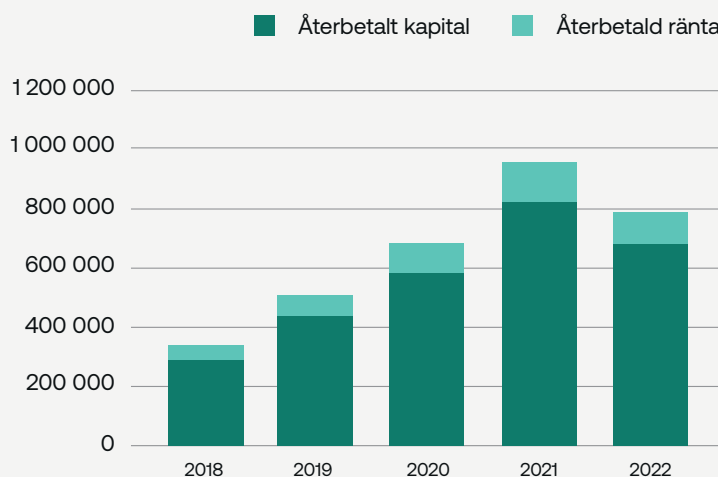
Antal
medlemmar

Tessin i siffror


Omsättningstillväxt



Återbetalt kapital och avkastning



KSEK	2018	2019	2020	2021	2022
Återbetalt	291 215	426 486	580 561	835 264	717 203
Avkastning	45 312	65 010	75 456	99 348	66 901
Totalt	336 527	491 496	656 026	934 612	784 104



Vi går in i 2023 med en lägre kostnadsbas och målsättningen att uppnå lönsamhet i slutet av 2023.

Heidi Wik / VD

Verksamhetsåret 2022 blev intensivt och omvälvande. Näringslivet och samhället präglades av kriget i Ukraina, stigande inflation och turbulens på fastighetsmarknaden. Vi ställde om och anpassade strategin och organisationen till de nya marknadsförutsättningarna samtidigt som vi, trots turbulensen, genererade 50 miljoner i nettoomsättning, ett rekord i bolagets historia. Tessin står nu redo att möta 2023 med en väsentligt lägre kostnadsstruktur.

En stabil plattform

Marknaden till trots avslutade vi 2022 med att upprepa prestationen i det fjärde kvartalet 2021 genom att förmedla 334 miljoner kronor vilket är den näst högsta volymen i bolagets historia. Nettoomsättningen uppgick till 12,9 MSEK vilket är i linje med föregående år och Tessin passerade därmed 50 MSEK i nettoomsättning för helåret. Att vi lyckats bibehålla intäkts- och volymnivåerna samtidigt som vi genomfört en omfattande omstrukturering i ett kärvt marknadsläge är ett kvitto på den stabilitet som långsiktigt byggts upp i bolaget.

Under året initierades två kostnadsbesparingsprogram och de högre kostnaderna under det fjärde kvartalet är en direkteffekt av de kostnadsbesparingar som aviserades under hösten.

Parallellt med effektiviseringsarbetet genomförde en företrädesemission som tecknades till 74,6%. Företrädesemissionen tillförde bolaget 19,6 miljoner innan emissionskostnader.

Bygget fortsätter

Vi går in i 2023 med en lägre kostnadsbas och målsättningen att uppnå lönsamhet i slutet av 2023. Trots att organisationen minskat i storlek finns nödvändiga funktioner som behövs för att förmedla större volymer i kärnverksamheten, vilket möjliggörs av den skalbara verksamhetsanpassade plattformen.

På Tessins plattform möts fastighetsutvecklare som behöver finansiering och investerare som vill direktinvestera i fastighetsbranschen. Trots att bostadsbyggandet minskar generellt i marknaden ser vi fortsatt en hög efterfrågan på finansiering. Bankerna blir år för år mer restriktiva i utlåningen till fastighetssektorn på grund av regelverkskrav. Bankernas

återhållsamhet innebär att fastighetsutvecklare söker sig till aktörer som Tessin som kan erbjuda alternativ finansiering. Vi ser att kvaliteten på förfrågningarna ökar, fastighetsutvecklarna är mer etablerade och erfarna än tidigare och projekten mer mogna. Vi ser också att förfrågningarna breddas från enbart byggfinansiering till att omfatta även andra lånesegment, som lån på befintligt bestånd för att stärka kassan för t.ex. strategiska förvärv.

Investeringsviljan är fortfarande stor i samtliga segment men med en ökad försiktighet i form av ett mer omfattande analysarbete innan beslut om investering fattas. Med våra över 60 000 registrerade medlemmar kombinerat med våra institutionella investerare har vi stabila kapitalkällor för att möta en stor efterfrågan. Avkastningen till investerare som förmedlats via Tessin landade på över 10% för året vilket kan jämföras med den sammanlagda avkastningen på aktie- och obligationsmarknaden som blev den sämsta sedan 1960-talet.

Nytt samarbete

För att bredda erbjudandet till fastighetsutvecklare och för att erbjuda alternativ till slutfinansiering inleddes, under det fjärde kvartalet, ett strategiskt samarbete med Solifast som erbjuder slutfinansiering till bostadsrättsföreningar.

I takt med att bankerna minskar sin exponering mot fastighetssektorn ser vi samarbetet som en trygghet för både fastighetsutvecklare och investerare beträffande den långsiktiga finansieringen efter att ett byggprojekt färdigställts.

Långsiktigt trendsifte

Tessin har under de senaste åren kompletterat investerarnätverket med institutionellt kapital och i nuläget är fördelningen cirka 55% från institutionellt

kapital och cirka 45% från investerarnätverket. Den ökade andelen institutionell kapital drevs framför allt av det avtal som tecknades med en brittisk kapitalförvaltare i maj förra året. Avtalet är ett långsiktigt samarbete och innebär att vår samarbetspartner ska investera minst en miljard i lån som förmedlas via Tessin. Investeringsstakten går enligt plan och några återbetalningar har redan genomförts.

Att vårt första större samarbete med en institutionell investerare är från Storbritannien är ingen slump. I bland annat Storbritannien har institutionella investerare sedan länge investerat i tillgångsslaget skuldfinansiering, ett tillgångsslag som etableras mer och mer på den nordiska marknaden. Som en följd av att internationella aktörer intresserar sig alltmer för den nordiska fastighetsmarknaden, tillgångsslaget skuldfinansiering etableras och bankerna blir mer återhållsamma i fastighetssektorn, skapas ett större utrymme för alternativ finansiering. En position som ger Tessin, tack vare kunskap inom fastighetsfinansiering och en effektiv plattform, stor potential att växa i framtiden.

Vi hade inte kunnat genomföra ett omfattande omstrukturingsprogram parallellt med att bibehålla en stabil nettoomsättning om det inte vore för vårt lojala team som dedikerat jobbar för att uppnå våra kort- och långsiktiga mål. Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla aktieägare för engagemanget i företrädesemissionen.

Stockholm den 19 april 2022



Heidi Wik
Verkställande direktör



UTFORSKA

Varje projekt som presenteras för Tessins medlemmar upprättas ett prospekt där all nödvändig information om projektet och projektägaren presenteras.



INVESTERA

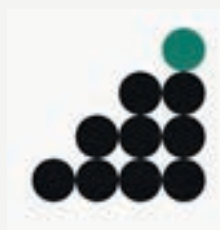
I inloggat läge kan en intresseanmälan för ett lån göras genom att reservera önskat belopp i investeringserbjudandet.

Introduktion till Tessins plattform



FÖLJ

Tessin kommunicerar löpande med de personer som är långgivare i respektive projekt.



AVKASTNING

När slutdatum för lånet är nått återbetalas lånet inklusive upplupen ränta.



”För att öka den organiska tillväxten i vår kärnaffär behöver vi kontinuerligt öka vår lånevolym.”

Heidi Wik / VD

Tessins digitala plattform har idag över 60 000 medlemmar, ett konsortium med privatpersoner och professionella, samt institutionella investerare. För att möta den växande efterfrågan på fastighetslån fortsätter Tessin att samarbeta med fler institutionella investerare och har som ambition att utöka samarbetet för att möta fastighetsmarknadens behov av finansiering. Genom att addera ytterligare produktbjudanden 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.

Kapitalkällor

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.



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, skräddarsydda fastighetsinvesteringar. Under 2019 byggdes en ny struktur upp på Tessins plattform, som förenklar för institutionella investerare att investera i fastighetsslån. 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.

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 fastighetsslån 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.

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

Kreditprocess





Tessins egenutvecklade tekniska plattform, en nyckelfaktor för bolagets tillväxt. Plattformen är skalbar och verksamhetsanpassad vilket möjliggör effektivitet i kärnprocesserna samt i vidareutvecklingen av vårt erbjudande.

Teknologi

Tessin har utvecklat och tillhandahåller en egen digital programvaruplattform som möjliggör för privata såväl som institutionella investerare att låna ut pengar till olika fastighetsprojekt. Plattformen samlar all Tessins lånehantering i ett arbetsflöde och med all data samlad på en plats. Denna egenskap skapar förutsättningar för skalbarhet, flexibilitet och prestanda som annars inte hade varit möjlig att uppnå. Genom denna lösning elimineras integrationsrisken mot flera olika system och ger Tessin god kontroll på relevant data.

Sedan 2019 har Tessin byggt om den underliggande tekniska strukturen för att förbereda Bolaget för att kunna hantera betydligt större volymer, utan att i någon större utsträckning behöva addera mer personal eller öka fasta kostnader. Bolagets uppfattning är att plattformens skalbarhet skulle kunna generera intäkter upp mot det tredubbla utan att mer personal behöver anställas.

Tessin SPOT

Tessin SPOT (Tessin "Single Point of Truth") lanserades i början av 2021. Tessin SPOT är en vidareutveckling av den bakomliggande plattformen. Den tekniska infrastrukturen för programvaruplattformen bygger på en modern serverlös arkitektur och drar nytta av FaaS[1], IaaS[2] och PaaS[3]. Detta medför snabb skalbarhet, stor flexibilitet och en möjlighet till att motverka och kontrollera fördröjningar genom konfiguration, i stället för kostsamma investeringar i teknik. Den tekniska arkitekturen innebär även att resurser kan fokuseras på att bygga affärsvärde i stället för underhåll av infrastruktur. Behovet av underhåll av infrastrukturen minskas markant och möjliggör en kostnadseffektiv skalbarhet av kapaciteten för hantering av mängder kunder, transaktioner och andra datamängder.

Systemet fungerar som ett beslutsstöd i samtliga led och tillåter därigenom en betydligt mer effektiv kreditbedömningsprocess, förbättrad onboardingprocess av låntagare, samt förenklar och effektiviserar hanteringen av administration relaterad till förmedlade fastighetslån. Den samlade datan kan enkelt pivoteras och anpassas till olika arbetsvyer, rapporter eller andra datakällor vilket ger Tessin en betydande potential till möjligheten att hantera fler låntagare och långgivare, såväl privata som institutionella, samt mer komplexa affärsprodukter, utan att skala upp i behovet av resurser.





Tessins hållbarhetsarbete

Tessin ska bidra till en hållbar utveckling inom både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Miljövänlighet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) är en central del av Tessins verksamhet. I takt med att ESG-frågor får större utrymme och EU:s taxonomi för hållbara investeringar gör entré på marknaden ökar investerarnas krav på att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar.

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 följande 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.



Samarbete med SOS Barnbyar

Inom social hållbarhet har Tessin fortsatt sitt samarbete med SOS Barnbyar genom att göra ytterligare en insamling till att förvärva ett nytt bostadshus utanför Francistown i Botswana. Det aktuella huset är en del av ett större projekt där totalt åtta hus ska införskaffas för att ge hem till SOS-familjer. 2021 genomförde Tessin en insamling för att finansiera ett förvärv och upprustning av det första huset i projektet. SOS Barnbyar har under 2022 förvärvat fastigheten och arbetet med att rusta upp huset drivs nu av en projektledare från SOS Barnbyar i samarbete med lokala aktörer. 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.

Under december månad 2022 skänkte 63 investerare totalt 65 500 SEK som har betalats ut till SOS Barnbyar. Utöver Tessins medlemmars gåvor har Tessin själva donerat 10 000 SEK i projektet. Det aktuella huset för insamlingen består av två sovrum, kök och vardagsrum. En utbyggnad kommer att göras för att

addera två rum så att en familj med fyra till sex barn kan bo i huset. Huset kommer även att rustas för att uppnå SOS Barnbyars standard. Renoveringen kommer att pågå i ungefär sex månader och uppföljning av projektet sker med löpande uppdateringar från SOS Barnbyar fram tills att inflyttning sker.

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.

Exklusive uppvärmning beräknas bygg- och anläggningssektorns årliga klimatpåverkan motsvara ca 15 miljoner ton koldioxidkivalenter, 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 koldioxidkivalenter. Givet oron i omvärlden och de kraftigt ökade uppvärmnings- och elkostnaderna i Europa har kraven på minskad klimatpåverkan ökat ytterligare.

Tessin kan påverka genom att följa upp miljökrav, erbjuda hållbara villkor och ha en dialog med låntagarna om att både 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.

Taxonomin 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 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 Tessin även 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 24 725 tusen kronor fördelat på 247 250 989 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 31 december 2022 var 0,19 kronor vilket innebar ett börsvärde om 47 MSEK.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid räkenskapsårets slut till 4 456 stycken. Bolagets största ägare per den 31 december 2022 var NFT Ventures 1 KB med ca 26 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 2022.

Övrig information

Bolaget ställde under 2022 ut ett teckningsoptionsprogram till förmån för anställda, nyckelpersoner och styrelseledamöter, samt ett innehållande teckningsoptioner för investerare som deltog i företrädesemissionen i november 2022.

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 2022-12-31	Antalet aktier	Andel röster/kapital %
NFT Ventures 1 KB	64 606 206	26,1%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	22 151 385	9,0%
Alpcot AB	21 243 095	8,6%
Bernhard, von der Osten-Sacken	12 438 943	5,0%
Ilija Batljan Invest AB	11 892 335	4,8%
Pension, Futur	11 862 603	4,8%
Aktiebolaget POM Sandelius	9 274 998	3,8%
Stronghold Invest AB	7 470 690	3,0%
Roumeliotis, Alexander Filip	5 978 355	2,4%
Avanza Pension	5 084 783	2,1%
Totalt topp-10	172 003 393	69,6%
Övriga	75 247 596	30,4%



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 2022. 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

Under jämförelseåret, 2021 genomförde Tessin en notering på Nasdaq First North Growth Market till följd av det omvänta 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

Företrädesemissionen i Tessin Nordic Holding AB tecknades till 74,6 procent och bolaget tillförs cirka 19,6 MSEK före emissionskostnader.

Tessin genomförde ett kostnadsbesparingsprogram om cirka 20 MSEK, förenat med vissa engångskostnader, inklusive avgångsvederlag, under sista kvartalet 2022.

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 50,7 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 44,2 MSEK, vilket ger en ökning med 6,5 MSEK eller cirka 15 procent. Tillväxten är främst hänförlig

till en fortsatt ökning av antalet fastighetslån som förmedlats genom plattformen där även den genomsnittliga volymen på fastighetslånen ökat. Även bolagets hyresintäkter bidrar positivt till nettoomsättningen.

Tessinkoncernen i sammandrag

Flerårsjämförelse Koncernen		2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	50 683	44 218	37 320
Resultat efter fin poster	tkr	-43 096	-84 606	-15 088
Balansomslutning	tkr	259 095	268 836	50 689
Antal anställda	st	28	30	30
Soliditet	%	11.26	21.36	35.79

För definition och redogörelse av finansiella mått som definieras respektive inte definieras enligt IFRS samt operationella mått hänvisas till näst sista sidan i årsredovisningen.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -38,1 MSEK där ca 9,5 MSEK relaterar till kostnader hänförliga till engångskostnader relaterade till omstrukturering och finansiering. Resultatutvecklingen följer koncernens utvecklingsplan. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -82,2 MSEK. Den stora negativa påverkan på EBIT föregående år innefattar en resultatmässig engångspost på -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärv.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -44,7 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -82,7 MSEK. Det bättre resultatet förklaras huvudsakligen av den resultatmässiga engångspost på -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärvsår.

Likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -17,9 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2022 till 20,9 MSEK. Kassaflödet under verksamhetsåret påverkades främst av det negativa rörelseresultatet samt timing av investeringsskaffande,

vilka delvis kompenseras av nyemission. Prognosen för 2023 innehåller viss utnyttjandegrad på teckningsoptionerna i juni 2023 samt att bolaget gör vinst från senare delen av året.

Eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 29,2 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 11,9 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 3,5 MSEK. Nettoinvesteringarna är hänförliga till förbättringar på fastighet samt den egenutvecklade plattform Tessin utvecklat och fortsätter att utveckla, samt den kommersiella fastighet man förvärvade i februari.

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 14 och skrivs av över tre år. Under året har 3,4 MSEK (3,6 MSEK) aktiverats.

Totala utgifter för forskning och utveckling som kostnadsförts i rörelseresultatet under året uppgår till 3,4 MSEK (3,0 MSEK).

Miljö

Tessins kärnverksamhet, utveckling av programvara samt hantering av digitala transaktioner, har en mycket begränsad miljöpåverkan.

Medarbetare

Koncernen sysselsatte under perioden i medeltal 28 (30) personer. 33 procent av de anställda är kvinnor (33 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
- Uppsägnings- 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 kontantersättning 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		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	tkr	0	0	359	262	139
Resultat efter fin poster	tkr	-540 088	-3 614	-407	-691	-2 986
Balansomslutning	tkr	118 100	637 454	20 625	20 930	21 449
Soliditet	%	96.16	99.85	98.87	98.95	99.24

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (tkr):

Fri överkursfond	644 071
Balanserat resultat från föregående år	-15 142
Årets resultat	-540 088
	88 841

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras 88 841

Resultaträkning

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.						
Nettoomsättning		2,3	50 683	44 218	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning			3 424	2 966	-	-
Övriga rörelseintäkter			-	264	-	-
Summa rörelsens intäkter m m			54 107	47 448	0	0
Rörelsens kostnader						
Direkta kostnader			-1 323	-996	-	-
Fastighetskostnader			-114	-5	-	-
Övriga externa kostnader		4, 5	-38 886	-87 282	-7 311	-3 915
Reserv för förväntade kundförluster			-273	-662	-	-
Kostnader för ersättningar till anställda/ personalkostnader		6,7,8	-40 806	-34 137	-5 222	-334
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastighet			-2 440	-	-	-
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			-8 211	-6 537	-	-
Övriga rörelsekostnader			-118	-51	-	-
Summa rörelsens kostnader			-92 171	-129 670	-12 533	-4 249
Rörelseresultat			-38 064	-82 222	-12 533	-4 249
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag		10	-	-	-526 439	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		11	13 241	-241	-	635
Övriga ränteintäkter och liknande resultat poster			86	3 028	2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		12	-18 359	-5 171	-1 118	-
Resultat efter finansiella poster			-43 096	-84 606	-540 088	-3 614
Skatt på årets resultat		13	-1 558	1 937	-	-204
Årets resultat			-44 654	-82 669	-540 088	-3 818
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare			-44 654	-82 669	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande			-	-	-	-
			Koncernen		Moderbolaget	
			2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat per aktie, SEK						
Resultat per aktie - före och efter utspädning			-0,35	-1,14	-	-
Totalt			-0,35	-1,14	-	-

Övrigt totalresultat

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2022-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2022-12-31
Årets resultat			-44 654	-82 669	-540 088	-3 818
Övrigt totalresultat:						
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen						
Valutakursdifferenser vid omräkning av utlandsverksamheter			24	3	0	0
Övrigt totalresultat efter skatt			24	3	0	0
Årets totalresultat			-44 630	-82 666	-540 088	-3 818
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare			-44 630	-82 666	-	-
			-44 630	-82 666	0	0

Balansräkning

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar/ Immateriella tillgångar						
Balanserad systemutveckling		14	4 961	4 771	-	-
Försäljningsportal		15	-	8	-	-
Goodwill		16	-	1 548	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar			4 961	6 327	0	0
Materiella anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter		17	43 400	37 500	-	-
Nyttjanderättstillgångar		18	3 974	6 369	-	-
Inventarier, datorer och installationer		19	249	575	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar			47 623	44 444	0	0
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag		20	-	-	116 025	628 936
Innehav i portföljer		21	15	15	-	-
Uppskjuten skattefordran		23	7 387	6 868	-	-
Finansiella placeringar			-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar		24	51 000	86 129	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar			58 402	93 012	116 025	628 936
Summa anläggningstillgångar			110 986	143 783	116 025	628 936
Omsättningstillgångar						
Kortfristiga fordringar						
		20				
Kundfordringar		25	6 446	7 898	-	-
Fordringar hos koncernföretag			-	-	431	25
Övriga fordringar		26	105 434	41 987	12	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27	15 298	6 216	198	50
Summa kortfristiga fordringar			127 178	56 101	641	75
Likvida medel/Kassa och bank		28	20 931	68 952	1 434	8 443
Summa omsättningstillgångar			148 109	125 053	2 075	8 518
SUMMA TILLGÅNGAR			259 095	268 836	118 100	637 454

Balansräkning

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		9,29				
Bundet eget kapital						
Aktiekapital			24 725	11 623	24 725	11 623
Summa bundet eget kapital					24 725	11 623
Fritt eget kapital		44				
Övrigt tillskjutet kapital			147 697	144 326	644 071	640 310
Balanserat resultat		30	-118 789	-35 870	-15 142	-11 649
Årets resultat			-44 654	-82 669	-540 088	-3 818
Summa fritt eget kapital					88 841	624 843
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			8 979	37 410		
Innehav utan bestämmande inflytande		31	20 206	20 000		
Summa eget kapital			29 185	57 410	113 566	636 466
Skulder						
Långfristiga skulder		20				
Vinstandelslån		32	148 333	147 333	-	-
Övriga skulder till kreditinstitut			17 747	4 963		
Leasingskuld		5	749	3 368	-	-
Övriga skulder			17 987	17 080	-	-
Summa långfristiga skulder			183 909	172 744	0	0
Kortfristiga skulder		20				
Skulder till kreditinstitut			5 288	18 547	-	-
Leverantörsskulder och liknande skulder			6 013	2 388	1 271	83
Aktuella skatteskulder			1 206	405	1 897	-
Leasingskuld		5	2 990	2 628	-	-
Övriga skulder		9,33	16 931	7 414	1 117	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9,34	13 573	7 300	249	841
Summa kortfristiga skulder			46 001	38 682	4 534	988
Totala skulder			229 910	211 426	4 534	988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			259 095	268 836	118 100	637 454

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									
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								20 000	20 000
Teckningsoptioner	30		-	-		-96			-96
Nyemission			62	35 322					35 384
Omvänt förvärv			11 017	55 630				-	66 647
Transaktioner med ägarna			11 079	90 952	-	-13 829	-	20 000	121 935
Årets resultat							-82 669	-	-82 669
Övrigt totalresultat					3	-			3
Årets totalresultat					3	-	-82 669	-	-82 666
Utgående balans									
2021-12-31			11 623	144 326	-127	-35 743	-82 669	20 000	57 410
Ingående balans									
2022-01-01			11 623	144 326	-127	-35 743	-82 669	20 000	57 410
Justering av tidigare ej redovisad minoritet i samband med omvänt förvärv				-390				390	
Justerad ingående balans									
2022-01-01			11 623	143 936	-127	-35 743	-82 669	20 390	57 410
Omföring av föregående års resultat						-82 669	82 669		-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-	-	-	-591		-184	-775
Teckningsoptioner	30			-		317	-		317
Nyemission			13 102	7 252					20 354
Emissionskostnader			-	-3 491	-	-	-		-3 491
Transaktioner med ägarna			13 102	3 761	-	-82 943	82 669	-184	16 405
Årets resultat	9						-44 654	-	-44 654
Övrigt totalresultat					24				24
Utgående balans									
2022-12-31	29		24 725	147 697	-103	-118 686	-44 654	20 206	29 185

Förändring av eget kapital

Moderbolaget

	Not	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans						
2021-01-01		904	23 202	-3 395	-320	20 391
Utdelningar				-7 934		-7 934
Omföring av föregående års resultat				-320	320	-
Nyemission		10 719	617 108			627 827
Årets resultat					-3 818	-3 818
Utgående balans						
2021-12-31		11 623	640 310	-11 649	-3 818	636 466
Ingående balans						
2022-01-01		11 623	640 310	-11 649	-3 818	636 466
Omföring av föregående års resultat				-3 818	3 818	-
Teckningsoptioner	30		-	325		325
Nyemission		13 102	7 252			20 354
Emissionskostnader		-	-3 491	-		-3 491
Årets resultat				-	-540 088	-540 088
Utgående balans						
2022-12-31	29	24 725	644 071	-15 142	-540 088	113 566

Kassaflödesanalys

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat efter finansiella poster		9, 38	-43 096	-84 606	-540 088	-4 250
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		39	10 137	63 775	526 440	-636
Betald inkomstskatt			-1 276	-909	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet			-34 235	-21 740	-13 648	-4 886
Förändringar av rörelsekapitalet:						
Förändring av kundfordringar och andra fordringar			-3 510	-47 302	-566	13 547
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		9	19 838	-3 612	3 545	460
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten			-17 907	-72 654	-10 669	9 121
Investeringsverksamheten						
Lämnade aktieägartillskott			-	-	-12 753	-1 000
Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel			-	-16 425	-	-25
Avyttring av aktier i dotterföretag*			-	-	-	7 185
Omvänt förvärv		41	-	8 958	-	-
Investering i utveckling av mjukvara		14	-3 424	-3 562	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		19	-133	-238	-	-
Förvärv av förvaltningsfastighet			-8 340	-	-	-
Förändring av portföljinnehav			-	29	-	-
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond		24	-107 023	-98 798	-	-
Amortering vidareförmedlade lån		24	77 223	25 148	-	-
Övriga förändringar finansiella tillgångar			-	3 220	-	710
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-41 697	-81 668	-12 753	6 870
Finansieringsverksamheten						
		40				
Nyemission			16 088	35 384	16 088	213
Betalningar avseende teckningsoptioner		30	317	-96	325	-
Utbetald utdelning*			-	-	-	-7 934
Emission av preferensaktier			-	20 000	-	-
Upptagna lån			6 490	181 347	-	-
Amortering av leasingsskuld			-2 737	-1 319	-	-
Amortering av lån			-8 575	-24 933	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			11 583	210 383	16 413	-7 721
Årets kassaflöde			-48 021	56 061	-7 009	8 270
Likvida medel vid årets början			68 952	12 891	8 443	173
Likvida medel vid årets slut		28	20 931	68 952	1 434	8 443

*dessa transaktioner är hänförliga till utdelning av dotterbolagsaktier i f.d. Effnetplattformkoncernen 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.

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2022 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 19 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 värderingsprinciper 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 2022. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december.

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall orealiserade 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.

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 (avstakurs). 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. Koncernföretagens 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 momsfritt.

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.

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 upplåtelsestiden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identi-

fierade tillgången under hela upplåtelsestiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra ”hur och för vilket ändamål” tillgången ska användas under hela upplåtelsestiden.

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 leasingskulden 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 leasingskuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Nyttjanderätter har i balansräkningen särredovisats under Materiella anläggningstillgångar medan leasingskulden 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 diskonterings-sats 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. Diskonterings-satser 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 effektivräntemetoden 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, leverantörs-skulder 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 outnyttjade 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 semester-

ersättningar, 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 outnyttjade 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 utvecklad 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 7 387 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 för-

värvas vid ett rörelseförvärv. Framför allt är verkligt värde på villkorade köpeskillingar beroende av utfallet av flera variabler inklusive det förvärvade företagens 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 årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderföretagets årsredovisning presenteras i företagens 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 den förvärvade enheter, samt alla utgifter direkt hänförliga till förvärvet.

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

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

Primära geografiska marknader	2022			Summa
	Tjänster	Innehav i portföljer	Hysesintäkter	
Sverige	44 054	347	3 444	47 845
Finland	2 838	-	-	2 838
Summa	46 892	347	3 444	50 683

Primära geografiska marknader	2021			Summa
	Tjänster	Innehav i portföljer	Hysesintäkter	
Sverige	37 090	843	117	38 050
Finland	6 168	-	-	6 168
Summa	43 258	843	117	44 218

Ingen kund utgör mer än 10 % av intäkterna.

Not 3

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.

Rapportering per segment sker enligt följande:

Intäkter	2022		Summa
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	
Från externa kunder	47 240	3 443	50 683
Aktiverat arbete för egen räkning	3 424	-	3 424
Segmentsintäkter	50 664	3 443	54 107
Kostnader för ersättning till anställda	-40 806	-	-40 806
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	-	-2 440	-2 440
Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-6 601	-	-6 601
Nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-1 610	-	-1 610
Övriga kostnader	-39 130	-1 584	-40 714
Segmentets rörelseresultat	-37 483	-581	-38 064
Finansiella intäkter	13 300	26	13 326
Finansiella kostnader	-17 259	-1 099	-18 358
Segmentets resultat före skatt	-41 442	-1 654	-43 096
Segmentstillgångar	210 376	48 719	259 095
Segmentsskulder	196 694	33 216	229 910

Intäkter	2021		Summa
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	
Externa intäkte	44 101	117	44 218
Aktiverat arbete för egen räkning	2 966	–	2 966
Övriga rörelseintäkter	264	–	264
Segmentsintäkter	47 331	117	47 448
Kostnader för ersättning till anställda	-34 137	–	-34 137
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	–	–	–
Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-6 537	–	-6 537
Övriga kostnader	-88 991	-5	-88 996
Segmentets rörelseresultat	-82 334	112	-82 222
Finansiella intäkter	3 028	–	3 028
Finansiella kostnader	-5 387	-25	-5 412
Segmentets resultat före skatt	-84 693	87	-84 606
Segmentstillgångar	228 226	40 610	268 836
Segmentsskulder	187 526	23 900	211 426

Koncernens intäkter från externa kunder och dess anläggningstillgångar delas in i följande geografiska områden:

	2022	2021
Sverige	47 845	38 050
Finland	2 838	6 168
Totalt	50 683	44 218

Not 4

Ersättningar till revisor

Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
-revisionsuppdrag	1 240	1 204	–	317
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	30	–
-skatterådgivning	30	137	–	–
-övriga tjänster	8	199	19	16
KPMG Oy Ab				
- revisionsuppdrag	13	13	–	–

Not 5

Leasingavtal

Leasingskulder som presenteras i balansräkningen är enligt följande:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga	2 990	2 628
Långfristiga	749	3 368
Summa	3 739	5 996

“Räntekostnader avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 153 tkr (108 tkr).

Kassaflödet uppgår till 2 890 tkr (2 190 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 en nyttjanderätter och en leasingskuld i rapporten över finansiell ställning. Variabla leasingavgifter som inte beror ett index exkluderas i den initiala beräkningen av leasingskuld och tillgång. Koncernen redovisar sina nyttjanderättstillgångar under Materiella anläggningstillgångar.

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.

Leasingskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställts som säkerhet för skulden.

Not 6

Kostnader för ersättningar till anställda/Personalkostnader

Kostnader för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner och andra ersättningar - styrelse och VD	4 880	1 812	3 448	160
Löner och andra ersättningar - övriga anställda	17 521	19 213	-	-
Pensioner, avgiftsbestämda - styrelse och VD	1 035	353	303	-
Pensioner, avgiftsbestämda - övriga anställda	1 683	2 043	192	-
Övriga sociala avgifter	8 999	6 614	1 221	50
	34 118	30 035	5 164	210

I beloppet för ersättningar till anställda ingår avgångsvederlag om 1 218 KSEK. De uppsagda personerna är arbetsbefriade under uppsägningstiden.

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

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa
Eva de Falck (ordförande fr o m 2021-05-22)	268	0	0	268
Katrin Lindahl Wallin (ledamot)	190	0	0	190
Jonas Björkman (ledamot tom dec 2022)	1 464	0	4	1 468

Alexander Molander (ledamot jun-dec 2022)	140	0	0	140
Greger Larsson (ledamot jun - dec 2022)	140	0	0	140
Pär Roosvall (ledamot)	117	0	0	117
Heidi Wik (VD)	1 829	450	4	2 733
Övriga ledande befattningshavare (7)	6 294	736	20	7 050
Summa	10 442	1 186	28	12 106

Not 7

Medelantalet anställda

Koncernen	2022-12-31		2021-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	26	17	27	17
Finland	2	2	3	3
Totalt	28	19	30	20

Moderföretaget	2022-12-31		2021-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	2	1	-	-
Totalt	2	1	-	-

Not 8

Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 2 (2021: 2) kvinnor.

Not 9

Justering gjorda efter publicerad bokslutskommuniké

Efter publicering av bokslutskommunikén har justeringar gjorts i dotterbolagens bokföring, främst momsrelaterade justeringar, vilket medfört att koncernens resultat- och balansräkning, förändring eget kapital samt kassaflödesanalys i årsredovisningen skiljer sig från publicerad bokslutskommuniké.

Not 10

Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Nedskrivningar	-	-	-526 439	-
Summa	0	0	-526 439	0

Not 11

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter vidareförmedlade lån	13 583	–	–	–
Reservering förväntade kreditförluster långfristiga fordringar	-342	-241	–	–
Summa	13 241	-241	–	–

Not 12

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader leasingavtal	-153	-108	–	–
Räntekostnader vinstandelslån	-14 348	-2 589	–	–
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3 858	-2 474	-1 118	–
Summa räntekostnader	-18 359	-5 171	-1 118	0

Not 13

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 % (2021: 20,6 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-43 096	-84 606	-540 088	-3 614
Gällande skatt för moderföretaget	20.6%	20.6%	20.6%	20.6%
Förväntad skattekostnad	8 878	17 429	111 258	745
Ej avdragsgilla kostnader	-1 990	-1 519	-108 814	–
Effekt av ändrad skattesats	–	179	–	–
Tidigare års skatt	-348	533	–	–
Redovisning av uppskjuten skatt avseende skattemässiga underskottsavdrag	–	-2 377	–	-204
Ej aktiverade underskottsavdrag	-8 558	-12 353	-3 163	-745
<i>Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader</i>	-212	-17	–	–
Underskottsavdrag som inte längre redovisas som tillgång	-48	204	–	–
Övrigt	720	-142	719	–
Redovisad aktuell skatt i resultatet	-1 558	1 937	0	-204

Skattekostnaden består av följande komponenter:

Aktuell skatt				
På årets resultat	-2 014	-626	-	-204
Tidigare års skatt	-55	-	-	-
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Balanserade skattemässiga underskottsavdrag	-106	2 563	-	-
Temporära skillnader	617	-	-	-
Redovisad skatt i resultatet	-1 558	1 937	0	-204

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

Not 14**Balanserad systemutveckling**

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

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 661	10 684
Inköp via rörelseförvärv	-	-
Internt utvecklade	3 424	3 562
Försäljning/utrangeringar	-	-597
Valutakursdifferenser	1	12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 086	13 661
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 890	-4 938
Försäljningar/utrangeringar	-	50
Valutakursdifferenser	-	-10
Årets avskrivningar	-3 235	-3 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 125	-8 890
Redovisat värde	4 961	4 771

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

Not 15**Försäljningsportal**

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

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-151	-121
Årets avskrivningar	-8	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159	-151
Redovisat värde	0	8

Not 16

Goodwill

Förändringar i redovisade värden för goodwill är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 548	1 520	-	-
Valutakursdifferenser	62	28	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 610	1 548	-	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-	0	0
Årets nedskrivningar	-1 610	-	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 610	0		
Redovisat värde	0	1 548		

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 identifierat nedskrivningsbehov av goodwill, i sin helhet hänförlig till segmentet låneförmedling och den finska verksamheten som har ett negativt prognostiserat kassaflöde inklusive terminalvärde. Nedskrivning av goodwill sker till 0 kr.

Nedskrivningen av goodwill om 1 610 KSEK (2021: 0 KSEK) inkluderas i posten Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Not 17

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innefattar fastigheter i Sverige som innehas för att generera intäkter i form av hyror och för värdeste-gring. 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	-
Inköp via tillgångsförvärv	8 340	37 500
Förändring verkligt värde		
- Värdeförändring netto	-2 440	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	43 400	37 500
Redovisat värde	43 400	37 500

Förvaltningsfastigheter värderade till 43 400 tkr är ställda som säkerhet för lån för finansiering av förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter hyrs antingen ut enligt operationella leasingavtal eller är vakanta. Det finns inga vakanser på balansdagen. 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	3 720	2 769
1-2 år	3 611	2 769
2-3 år	3 070	2 769
3-4 år	3 070	2 769
4-5 år	1 023	2 769
Efter 5 år	-	-
Totalt	14 494	13 845

	Värderingsantaganden	
	2022-12-31	2021-12-31
Hyresvärde, 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 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

	Känslighetsanalys 2021-12-31	
	Antagen förändring	Värdeförändring (KSEK)
Driftnetto	5%	1 800
Driftnetto	-5%	-1 900
Avkastningskrav (+)	0,5%	-2 500
Avkastningskrav (-)	0,5%	2 800

Not 18

Nyttjanderättstillgångar

Förändringar i redovisade värden avseende nyttjanderättstillgångar är:

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 177	5 619
Tillkommande leasingavtal	116	7 955
Tillkommande leasingavtal vid förvärv	-	-
Indexuppräkning	389	14
Avslutade leasingavtal	-220	-5 425
Valutakursdifferenser	-	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 462	8 177
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 808	-4 578
Avslutade leasingavtal	220	4 488
Valutakursdifferenser	-	-4
Årets avskrivningar	-2 900	-1 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 488	-1 808
Redovisat värde	3 974	6 369

Not 19

Inventarier, datorer och installationer

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

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 415	4 177
Inköp	133	238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 548	4 415
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 840	-2 989
Årets avskrivningar	-459	-851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 299	-3 840
Redovisat värde	249	575

Not 20

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:

2022-12-31			
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Totalt
Finansiella tillgångar			
Innehav i portföljer	-	15	15
Vidareförmedlade lån	45 827	-	45 827
Totalt	45 827	15	45 842
Kundfordringar	6 446	-	6 446
Vidareförmedlade lån	109 956	-	109 956
Övriga fordringar	126	-	126
Likvida medel	20 931	-	20 931
Totala finansiella tillgångar	183 286	15	183 301

2022-12-31			
	Skulder till upplupet anskaffningsvärde		Totalt
Finansiella skulder			
Vinstandelslån	148 333		148 333
Långfristiga skulder till kreditinstitut	17 747		17 747
Leasingskuld	749		749
Övrig långfristig upplåning	17 080		17 080
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 288		5 288
Leverantörsskulder	6 013		6 013
Leasingskuld	2 990		2 990
Övriga kortfristiga skulder	12 030		12 030
Totala finansiella skulder	210 230		210 230

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 och andra fordringar	7 898	-	7 898
Övriga fordringar	40 208	-	40 208
Likvida medel	68 952	-	68 952
Totala finansiella tillgångar	203 187	15	203 202

2021-12-31

	Skulder till upplupet an- skaffningsvärde	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

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 21

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 Kreditfond 1 AB	559164-1831	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
Tessin Properties Retail 2 AB	559356-6804	Stockholm	250	100

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	628 936	9 657
Förvärv	–	627 936
Avyttringar	–	-9 657
Lämnade aktieägartillskott	13 528	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 464	628 936
Ingående nedskrivningar	–	-3 107
Försäljningar/utrangeringar	-526 439	3 107
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-526 439	0
Redovisat värde	116 025	628 936

Avyttringar under 2021 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 22

Innehav i portföljer

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15	44
Investeringar	8 054	40 847
Försäljningar	-8 054	-40 847
Återbetalningar	–	-29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15	15
Redovisat värde	15	15

Not 23

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

Förändring under året:	Koncernen		
	2022-01-01	Redovisas i resultat-räkningen	2022-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag	6 716	-65	6 651
Förvaltningsfastigheter	–	183	183
Nyttjanderätt	–	-770	-770
Leasingskuld	–	770	770
Finansiella anläggningstillgångar	50	70	120
Kundfordringar	136	357	493
Obeskattade reserver	-34	-26	-60
	6 868	519	7 387

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

Alla uppskjutna skattefordringar (inklusive underskottsavdrag och andra skatteavdrag) har redovisats i balansräkningen. Totala skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 111 442 KSEK (72 786 KSEK).

Not 24

Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 129	12 479
Nya fordringar	107 023	139 265
Betalningar/amorteringar	-77 223	-25 148
Omklassificering	-64 929	-40 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 000	86 129
Redovisat värde	51 000	86 129

Hela posten avser vidareförmedlade lån relaterade till vinstandelslånet där kapitalet har placerats i säkerställda fastighetskrediter.

Not 25

Kundfordringar

Kundfordringar består av följande:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	8 838	9 373
Reservering för förväntade kundförluster	-2 392	-1 475
Kundfordringar, redovisat värde	6 446	7 898

Not 26

Övriga fordringar

Övriga fordringar består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Vidareförmedlade lån	104 783	40 467	-	-
Övrigt	651	1 520	12	-
	105 434	41 987	12	0

Not 27

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda marknadsföringskostnader	370	1 618	–	–
Upplupna ränteintäkter	11 396	2 295	–	–
Upplupna intäkter	2 195	–		
Övriga förutbetalda kostnader	1 337	2 303	198	50
Redovisat värde	15 298	6 216	198	50

Not 28

Likvida medel

Koncernens likvida medel innefattar följande:

	2022-12-31	2021-12-31
- SEK*	20 270	68 503
- EUR**	661	449
	20 931	68 952

*i beloppet ingår klientmedel med 1 722 KSEK (1 781 KSEK)

**omräknat till SEK enligt balansdagens kurs.

Likvida medel innehåller 12,1 MSEK som härrör från finansieringsverksamheten och återbetalning av fastighetskrediter som dotterbolaget Tessin SPV 1 AB tidigare placerat. Detta kapital förväntas att återinvesteras i början av 2023.

Not 29

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
- Vid årets början	116 228 344	9 038 042
- Apportemission	131 022 645	107 190 302
Tecknade och betalda aktier	247 250 989	116 228 344
Summa beslutade vid årets slut	247 250 989	116 228 344

Moderföretaget har under året genomfört två nyemissioner, en i april om 494 991 st aktier till 1,57 kr, motsvarande 0,2% av totalt emitterade aktier samt en under december om 130 527 654 st aktier till 0,15 kr, motsvarande 52,8% av totalt emitterade aktier. Samtliga aktier har samma rätt till utdelning och representerar en röst på bolagsstämman.

Not 30

Optionsprogram

Inom Koncernen finns incitamentsprogram i form av teckningsoptionsprogram riktade till styrelse, ledande befattningshavare, nyckelpersonersamt 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	620 000	1,30	2025-09-22	806 000
Totalt	620 000			806 000
Övriga anställda				
Övriga anställda	365 000	1,30	2025-09-22	474 500
Totalt	365 000			474 500

Incitamentsprogram I 2022/2024 och Incitamentsprogram II 2022/2024				
	Antal aktier	Lösenkurs	Lösen t o m	SEK om inlösta
Styrelse				
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	604 335	2,10	2024-03-15	1 269 104
Totalt	604 335			1 269 104
Övriga anställda				
Övriga anställda	397 598	2,10	2024-03-15	834 956
Totalt	397 598			834 956

Not 31

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.

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 32

Vinstandelslån

Koncernen emitterade under 2021 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 33

Övriga skulder

Övriga skulder består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	9 314	2 473	–	64
Inbetalningar Lantmäteriet	2 714	1 781	–	–
Moms- och skatterelaterade poster	3 015	1 814	120	–
Personalrelaterade poster	1 888	1 346	997	–
	16 931	7 414	1 117	64

Not 34

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	3 671	1 121	150	–
Förutbetalda intäkter	993	–	–	–
Upplupna räntekostnader	975	2 674	28	–
Upplupen kostnad vinstdelning	4 797	1 247	–	–
Övriga upplupna kostnader	3 137	2 258	71	841
Redovisat värde	13 573	7 300	249	841

Not 35

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckning	28 617	23 847	–	–
Bankgaranti	–	–	–	50
	28 617	23 847	0	50

Styrelsen bedömer inte att koncernen har några eventalförpliktelser

Not 36

Transaktioner med närstående

Koncernen ingick i augusti ett låneavtal med aktieägaren NFT Ventures KB och tog upp ett lån om 990 KSEK. Lånet löpte med en årlig ränta om 8% och återbetalades 31 december 2022. Utöver detta har transaktioner med närstående skett i form av ersättningar till nyckelpersoner samt optionsprogram, se not 6 och 30 för mer information.

Not 37

Händelser efter balansdagen

Tessin Nordic Holding AB utser Mangold Fondkommission AB till likviditetsgarant för bolagets aktie noterad på Nasdaq First North Stockholm. En likvidgarant tillser att det finns aktier i marknaden samt köp och säljkurser och att skillnaden på sälj- och köpkurser inte blir för stor.

Not 38

Räntor och utdelningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	86	2 787	2	
Betald ränta	-18 359	-5 171	-1 118	-

Not 39

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		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar	6 601	6 537	-	-
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	1 610	-	-	-
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-	526 439	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 440	-	-	-
Resultateffekt omvänt förvärv	-	57 062	-	-
Realisationsresultat avyttring materiella anläggningstillgångar	-	547	-	-
Realisationsresultat avyttring finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-635
Leasingavtal enligt IFRS 16	-503	-382	-	-
Apportemission	775	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-775	-	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	29	8	1	-1
Omräkningsdifferenser	-40	3	-	-
Summa justeringar	10 137	63 775	526 440	-636

Not 40

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
2022-01-01	169 376	18 547	5 996	193 919
Kassaflöde:				-
Amorteringar	-475	-8 100	-2 737	-11 312
Inbetalningar	-	6 490	-	6 490
Icke kassaflöde				
Nya leasingavtal			116	116
Indexuppräknig		-	364	364
Omklassificering	14 259	-14 259	-	-
Övrigt	-	2 610	-	2 610
2022-12-31	183 160	5 288	3 739	192 187

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	-400	-1 319	-26 652
Inbetalningar	181 347	-	-	181 347
Förvärv	-	18 947	-	18 947
Icke kassaflöde				
Indexuppräknig	-	-	-	-
Omklassificering	751	-	-	751
2021-12-31	169 376	18 547	5 996	193 919

Not 41

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 redovisningsmässiga 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/>

Not 42

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 policier och exponering granskas på kontinuerlig basis. Koncernen handlar inte med finansiella instrument i spekulationssyfte.

Likviditets- och finansieringsrisk

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 2022 jämfört med kalenderåret 2021 samtidigt som förlusterna minskade under samma tidsperiod. 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 2022 har koncernens finansiella skulder avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) enligt följande:

2022-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6 till 12 månader	1-5 år	Senare än 5 år
Vinstandelslån	3 750	3 750	155 000	–
Skulder till kreditinstitut	736	5 891	18 371	–
Övriga skulder	935	17 901	8 484	–
Leasingskulder	1 544	1 525	750	–
Leverantörsskulder	6 013	–	–	–
Totalt	12 978	29 067	182 605	–

Detta kan jämföras med löptiderna under tidigare räkenskapsår för koncernens finansiella skulder 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	–

Marknadsriskanalys

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriset. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; ränterisk, valutarisk och andra prISRISKER. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen är ränterisker.

Valutakänslighet

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.

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.

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 2022 och 31 december 2021 till följande:

2022-12-31	Kundfordringarnas förfallostruktur				
	Ej förfallet	Mindre än 30 dagar	Mer än 60 dagar	Mer än 90 dagar	Summa
Förväntad kreditförlust (%)	0,5	1,0	30,0	100,0	
Redovisat värde, brutto	6 488	–	–12	2 362	8 838
Förväntade kreditförluster för återstående löptid	-34	–	4	-2 362	-2 392

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

Avstämning mellan kundfordringarnas förlustreserv per den 31 december 2022 och ingående förlustreserveringar framgår nedan:

Förlustreservering per 1 januari 2021	-813
Förlustreserveringar som redovisats under året	-662
Förlustreserv per 31 december 2021	-1 475
Förlustreservering som redovisats under året	-917
Förlustreserv per 31 december 2022	-2 392

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
Förlustreserveringar som redovisats under året	-342
Förlustreserv per 31 december 2021	-583

Not 43

Principer och rutiner för kapitalförvaltningsfinansieringsstrategi

“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.”

Koncernen bedömer kapitalet på basis av nettoskuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med eget kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel.

Not 44

Förslag till disposition av moderföretagets vinst eller förlust

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

	tkr
Följande balanserat resultat ska disponeras av årsstämman (tkr):	
Fri överkursfond	644 071
Balanserat resultat	-15 142
Årets resultat	-540 088
Summa	88 841
Följande balanserad vinst/ansamlad förlust ska disponeras/behandlas av årsstämman:	
att i ny räkning balanseras	88 841
Summa	88 841

Not 45

Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den 19 april 2023.

Underskrifter

Eva De Falck
Ordförande

Greger Larsson
Ledamot

Alexander Molander
Ledamot

Pär Roosvall
Ledamot

Katrin Lindahl Wallin
Ledamot

Heidi Wik
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 april 2023

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17-54 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 2022 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 2022 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på Förvaltningsberättelsen sidan 17 och 18 under rubriken Likviditet och finansiell ställning, där det framgår att koncernens likvida medel per den 31 december 2022 uppgår till 20,9 MSEK och att likviditetsprognosen för 2023 innehåller utnyttjande av teckningsoptioner i juni 2023 samt att bolaget gör vinst under senare delen av året. Företagsledningen/Styrelsen gör bedömningen att även om teckningsoptioner utnyttjas inte i juni har koncernen realistiska förutsättningar säkerställa fortsatt drift samt även andra alternativa finansieringsmöjligheter.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns

på sidorna sidorna 1-16 samt 57-61. 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 information.

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 2022 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 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.

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 fortlopande 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 för-

valtningen 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 17 maj 2023. 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: Eva har tidigare varit bland annat styrelseordförande i Ölands Bank och styrelseledamot i Sparbanken Rekarne. Eva har 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 affären Handelsbankskoncernen. Dessförinnan var hon bolagsjurist på EKN - Exportkreditnämnden.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Tessin Nordic AB och Bostadsrättsföreningen Ankaret 5. Styrelseordförande och verkställande direktör i De Falck Consulting AB. Styrelseledamot i Betsson AB, Skandiabanken AB och Contemporary Wines Sweden AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 125 000 aktier, 50 000 teckningsoptioner av serie 2022/2023, 100 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2024 och 100 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2025.

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 magisterexamen i strategisk ledning, Högskolan i Halmstad.

Erfarenhet: Katrin 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 Tessin Nordic AB, Chessit AB och KIW Management AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 389 952 aktier, 41 666 teckningsoptioner av serie 2022/2023, 66 667 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2024 och 80 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2025.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



Greger Larson

Ledamot sedan 2022.

Utbildning: Civilekonom från Lunds universitet

Erfarenhet: Greger Larson har mer än 35 års erfarenhet av entreprenörskap inom investment banking, management och mediaverksamhet. Han har tidigare bland annat varit VD på TV3, vice VD på MTG samt vice VD på TV-koncernen SBS. 2006 grundade han Stella Advisors Ltd, en boutique M&A bank med fokus på media och tech som har kontor i London och Stockholm. Stella Advisors genomförde mer än 250 transaktioner innan bolaget förvärvades av investmentbanken Houlihan Lokey. Greger är numera Senior Advisor på Houlihan Lokey.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tessin Nordic AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 1 248 028 aktier, 832 012 teckningsoptioner av serie 2022/2023 och 80 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2025.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
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 har erfarenhet som Senior Vice President Chief Consumer i Bonnier News, samt tidigare VD och grundare till NFT Ventures.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Invenio Growth Consulting AB, FPG Media AB. Styrelseledamot i Invenio Growth Consulting AB, FPG Media AB, Paydrive AB, NFT Ventures AB, Leeroy Group AB, Tessin Nordic AB samt Investment Öresund AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 64 606 206 aktier genom NFT Ventures 1 Kommanditbolag, 25 842 482 teckningsoptioner av serie 2022/2023 genom NFT Ventures 1 Kommanditbolag, 66 667 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2024 och 80 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2025.

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 är verksam som Investment Director på Stronghold Invest AB. Alexander 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 och Tessin Nordic AB

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

Ledning



Heidi Wik

VD och koncernchef sedan 2021.

Utbildning: Master i Economic Sciences, Åbo Akademi.

Bakgrund: Heidi har en bred erfarenhet från bank- och tech-branchen. Hon har i över 15 år verkat i olika roller bland annat i ledande befattningar som Chef för FOREX Bankverksamhet samt Sverigechef och Chief Commercial Officer på Crosskey Banking Solutions inom Ålandsbanken koncernen.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Tessin Capital AB, Verkställande direktör i Tessin Nordic AB, Styrelseledamot i Tessin Kreditfond 1 AB, Tessin Properties AB, Tessin Properties 1 AB, Tessin Properties Retail 1 AB och Tessin Properties Retail 2 AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 3 129 998 aktier, 2 053 332 teckningsoptioner av serie 2022/2023, 140 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2024 och 140 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.



Alexandra Kyobe

Finanschef (Föräldraledig) sedan 2021.

Utbildning: Kandidatexamen i Företagsekonomi, Stockholms universitet

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

Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Tessin Properties AB, Tessin Properties 1 AB, Tessin Properties Retail 1 AB och Tessin Properties Retail 2 AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 546 900 aktier, 364 600 teckningsoptioner av serie 2022/2023, 66 667 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2024 och 65 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.



Simone Heller

Operativ chef sedan 2019.

Utbildning: Civilingenjör, samhällsbyggnad, Kungliga Tekniska högskolan.

Erfarenhet: Simone 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 Nicodemus AB och The Nox Box Company AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 362 368 aktier, 174 374 aktier genom sitt ägande av 568 aktier i Nicodemus AB, 214 912 teckningsoptioner av serie 2022/2023, 66 667 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2024 och 60 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.



Magnus Nilsson

Transaktionsansvarig sedan 2018.

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

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 företagsrådgivare på SEB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nicodemus AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 52 290 aktier genom sitt ägande av 170 aktier i Nicodemus AB, 66 667 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2024 och 60 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.



Markus Näsholm

Finanschef.

Markus (även CFO hos NFT Ventures) hjälper förtillfället Tessin som CFO då ordinarie CFO är föräldraledig.



Felix Ljunggren

Chefsjurist sedan 2020.

Utbildning: Jur.kand., Stockholms universitet.

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

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tessin Services AB, Tessin Capital AB, Tessin Kreditfond 1 AB och Stora Segholmen Förvaltning AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 72 499 aktier genom Stora Segholmen Förvaltning AB, 41 666 teckningsoptioner av serie 2022/2023 genom Stora Segholmen Förvaltning AB, 68 500 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2024 och 75 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025 genom Stora Segholmen Förvaltning AB.



Björn Johnson

Kreditchef sedan 2020.

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

Erfarenhet: Björn har varit kreditchef i Tessin Nordic sedan början av 2020 och har erfarenhet som kredit specialist och kreditchef på Swedbank Finans.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tessin Capital AB, Tessin Kreditfond 1 AB, Ekomi AB och Agda & Tage AB. Styrelsesuppleant i Tessin Services AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 290 000 aktier, 100 000 teckningsoptioner av serie 2022/2023, 66 667 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2024 och 60 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.



Lars Almquist

VD Tessin Capital AB sedan 2019.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.

Erfarenhet: Lars har erfarenhet från uppdrag som projektledare för Moderaterna, Sverigechef för Cornerstone 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, Tessin Capital SPV 1 AB, Tessin Capital SPV Holding AB. Verkställande direktör i Tessin Capital AB och Tessin Kreditfond 1 AB. Styrelseledamot i Lars Almquist Aktieföretag, Strongminds AB, WAK Infra Partners AB och Livki Nordic AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 968 750 aktier genom Lars Almquist AB, 66 667 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2024 och 60 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.

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.



TESSIN

Övrig information

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari – mars 2023

11 maj 2023

Delårsrapport januari – juni 2023

20 juli 2023

Delårsrapport januari – september 2023

2 november 2023

Bokslutskommuniké 2023

15 februari 2024

Adresser

Tessin Nordic Holding AB (publ)
Olof Palmes Gata 31
111 22 Stockholm

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