



Tessin Nordic Holding AB (publ)
Delårsrapport

Olof Palmes Gata 31
111 22 Stockholm

Bokslutskommuniké
JANUARI – DECEMBER 2021



Bokslutskommuniké, januari – december 2021

Oktober – december 2021

- Nettoomsättningen ökade med 27 procent och uppgick till 13,3 (10,5) MSEK.
- Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -6,5 (-6,6) MSEK.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -8,1 (-5,9) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,07 (-0,65) SEK.
- Under kvartalet ökade värdet av förmedlade lån med 42 procent och uppgick till 323 (228) MSEK.

"Vi är i en tydlig tillväxtfas och vi kan konstatera att vi levererar enligt uttalad strategi, i ett högt tempo med ambitionen att skapa ytterligare förutsättningar att accelerera tillväxt under de närmast kommande åren."
Heidi Wik, VD.

Januari – december 2021

- Nettoomsättningen ökade med 18 procent och uppgick till 44,1 (37,3) MSEK.
- Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -82,2 (-14,7) MSEK.
- Rörelseresultatet exklusive jämförelsestörande poster (justerad EBIT) uppgick till -20,3 (-14,7) MSEK. Detta exkluderar kostnader om 62,2 MSEK hänförliga till noteringen på Nasdaq First North Growth Market, vilket innefattar en resultatmässig engångspost om -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärv. Resultateffekten är inte kassaflödespåverkande, utan är endast redovisningsmässig post.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -82,7 (-13,7) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -1,14 (-1,52) SEK.
- Under perioden ökade värdet av förmedlade lån med 43 procent och uppgick till 1 015 (711) MSEK.

Väsentliga händelser under perioden

- Tessin Properties lanserades, ett digitalt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta kassaflödesgenererande fastigheter. Det nya affärsområdet kommer erbjuda Tessins medlemmar och professionella investerare nya investeringsprodukter som omfattar finansiering av befintliga fastigheter med möjlighet till månatliga ränteutbetalningar.
- I mitten på december genomförde Tessin Properties sitt första fastighetsförvärv i Härnösand på 37,5 MSEK. Finansieringen skedde genom övertagande av befintligt lån, samt genom att Tessin lanserat "Kassaflödeslånet", mot Tessins investerarnätverk.

Väsentliga händelser efter perioden

- Tessin Capital har tecknat ett avtal med en fond förvaltd av Dynamic Credit, där syftet är att investera i lån med fastighetspant via Tessins plattform. Dynamic Credit är en holländsk kapitalförvaltare som BNP Paribas Asset Management avser förvärva en majoritetsandel i. Under 2022 förväntas Dynamic Credits investeringarna i Tessins plattform att uppgå till 200–300 MSEK.

Tessin fortsätter att leverera stabil tillväxt

Vi har nu stängt böckerna för 2021 och lägger ett händelserikt år bakom oss.

Gynnsamma marknadsförutsättningar i kombination med vår innovationskraft har tillsammans bidragit till en stabil tillväxt. Under fjärde kvartalet ökade nettoomsättningen med 27 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 13,3 MSEK. För helåret 2021 uppgick nettoomsättningen till 44,1 MSEK, vilket är en ökning med 18 procent jämfört med helåret 2020.

Viktiga milstolpar under året har varit vår notering på Nasdaq First North Growth Market och att vi redan under andra kvartalet i juni passerade 3 miljarder kronor i totalt förmedlat kapital. Under fjärde kvartalet nådde volymen förmedlat kapital 3,7 miljarder kronor. Enbart under 2021 har den förmedlade lånevolymen via vår plattform ökat med över 1 miljard kronor. Antalet lån ökar parallellt med storleken på lån. Snittvolymen per genomförd affär ökade med 53 procent under året till 24,5 MSEK och det största enskilda byggkreditivet landade på 135 MSEK. Affärerna består framförallt av finansiering av nybyggnation av bostäder, varav byggkreditiv (lån under byggtiden, som utbetalas i takt med färdigställandet) är den lånetyp som växer allra mest. Förutom bostadshus har bland annat kommersiella fastigheter, fjällstugor och padelhallar finansierats. Lån till fastighetsutvecklare med befintlig fastighet för t.ex. renovering och nyförvärv är ett segment som ökar markant, vilket på sikt kan bli ett nytt tillväxtsegment.

De säkerställda lånen finansieras av vårt investerarnätverk och vi är stolta över den avkastning vi har levererat. Enbart under december månad 2021 betalade Tessin ut 168,2 MSEK, varav återbetalning av investerat kapital uppgick till 151,8 MSEK och 16,4 MSEK utgjorde ränta på kapitalet. Under 2021 betalade Tessin ut totalt 935 MSEK, varav drygt 99 MSEK utgjorde ränta. Sedan starten 2014 och till och med den sista december 2021 har den genomsnittliga avkastningen på samtliga avslutade fastighetslån uppgått till 9,65 procent.

Efter mina tre första kvartal på Tessin konstaterar jag att vi har en väl definierad och genomarbetad strategi som genomsyrar den positiva utvecklingen vi ser idag. Vi ska fortsätta tillgängliggöra fastighetsmarknaden för våra investerare och strategin framåt är att skapa en långsiktig, lönsam tillväxt genom att växa vår kärnaffär organiskt. Vi planerar också för att komplettera med nya produkter och tjänster inom fastighetsfinansiering genom affärsutveckling och förvärv.

Under 2021 har vi, förutom att leverera organisk tillväxt, lanserat flera nya intäcksströmmar. Först en ny tjänst i form av Tessin Services AB som agerar låneagent i de lån som förmedlas via Tessin. I slutet av året 2021 lanserade vi vårt nya affärsområde Tessin Properties, ett digitalt fastighetsbolag som äger och förvaltar kassaflödesgenererande fastigheter. I och med Tessin Properties första fastighetsförvärv, en kommersiell fastighet i Härnösand uthyrd till Dollarstore, lanserades också den nya investeringsprodukten Kassaflödeslånet. Kassaflödeslånet innebär en återkommande månatlig avkastning för våra medlemmar och för koncernen.

Omsättningen från den finska verksamheten motsvarade 14 procent under 2021 och vi fortsätter att skapa förutsättningar för god tillväxt i vår finska verksamhet som förvärvades 2020.

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

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

Vi ser fortsatt goda förutsättningarna i marknaden och fastighetsmarknaden är stabil. Byggtakten drivs av en fortsatt ökande befolkningsmängd och av bostadsbrist. I och med att bankerna successivt drar sig tillbaka från nybyggnationssegmentet på grund av nya regleringar, stärks därmed vårt gynnsamma marknadsläge i detta segment.

För att möta den växande efterfrågan på fastighetslån i marknaden behöver vi komplettera vårt befintliga investerarnätverk, bestående av i dagsläget 58 000 medlemmar, med fler institutionella investerare. I juli 2021 kunde vi berätta att Praktikertjänst investerade 150 MSEK i våra lån via plattformen i form av ett vinstandelslån. Vårt samarbete med vår partnerfond Fastighetsröntefonden Tessin som uteslutande

investerar i våra säkerställda lån på plattformen fortsätter att leverera starkt. Vi kommer dock att behöva öka tempot ytterligare inom detta område för att möta fastighetsmarknadens behov av finansiering.

Noteringen på Nasdaq First North Growth Market har gett oss en viktig kvalitetsstämpel och vi ser att intresset för Tessins produkter är stort bland både svenska och internationella investerare, framför allt tack vare vår bevisade affärsmodell, säkerställda lån med hög avkastning och balanserad risk. Kreditförlusterna i de säkerställda lånen har historiskt varit låga vilket också återspeglas 2021 då kreditförlusterna landade på under 0,03 procent av den totala lånevolymen.

Från ett investerarperspektiv finns det ett stort intresse för nya investeringsprodukter, något vi bland annat ser i våra återkommande undersökningar bland våra medlemmar i vårt investerarnätverk. För att fortsätta öka tillväxten och möta efterfrågan på nya produkter är det viktigt att vi successivt utvecklar vår affär och erbjuder nya investeringsmöjligheter till våra medlemmar. Tessin Properties och Kassaflödeslånet, som lanserades under 2021, är tydliga exempel på det. Tessin Properties är en prioriterad satsning och planen är att hålla en hög förvärvstakt under 2022. För koncernen innebär Tessin Properties stabilt återkommande intäkter samtidigt som det ger oss förutsättningar att utveckla nya intressanta investeringsprodukter som attraherar våra investerande medlemmar.

Vi utvärderar kontinuerligt potentiella förvärv och vår skalbara tekniska plattform gör det möjligt att gå in på nya marknader i takt med att tillväxten ökar, vilket den finska verksamheten är ett bra exempel på.

Tessins består av ett team med stark kompetens inom fastighetsfinansiering och tech samt ett stort engagemang. Vårt mål är att skapa ökad tillväxt genom en kombination av innovativa investeringserbjudanden och finansieringslösningar, som gynnar våra medlemmar, institutionella investerare, fastighetsutvecklare och aktieägare. Tack för förtroendet 2021. Nu är siktet inställt på ytterligare ett starkt tillväxtår!

Stockholm den 17 februari 2022

Heidi Wik
Verkställande direktör

Verksamheten

Flerperiodsöversikt

Tessin koncernen, KSEK	2021Q4	2021Q3	2021Q2	2021Q1	2020Q4	2020Q3	2020Q2	2020Q1
Nettoomsättning	13 265	11 122	13 308	6 407	10 514	8 780	11 123	6 904
EBITDA	-4 604	-3 342	-60 735	-7 000	-4 456	1 790	1 880	-7 252
Resultat per aktie	-0,07	-0,04	-1,73	-1,34	-0,97	0,02	0,00	-1,33

Efterfrågan på Tessins tjänster och produkter har visat sig utvecklas positivt de tre senaste kvartalen. Vid fjärde kvartalets slut kunde man konstatera att verksamheten visat en stabil tillväxt. Tessin bedömer att efterfrågan på fastighetsfinansiering kommer fortsätta att öka, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt organisk tillväxt.

I slutet av fjärde kvartalet förvärvade Tessin en fastighet och introducerade därmed en ny intäktskälla i form av hyresintäkter, som förväntas att bidra positivt till koncernens omsättning framöver. Den överordnade målsättningen nu är att fortsatt fokusera på kommande tillväxtfas både i kärnaffären och via nya intäktskällor.

Oktober– december 2021

Under fjärde kvartalet redovisade Tessin en omsättningstillväxt på 27 procent. Ökning av antalet finska fastighetsprojekt håller i sig och representerade 23 procent av koncernens omsättning under perioden. Tessin bedömer att det fortsatta intresset i Finland indikerar en stor tillväxtpotential. Även snittvolymen på de förmedlade lånen ökade under kvartalet, vilket pekar på att trenden mot större enskilda lånevolymmer förstärkts. I slutet av fjärde kvartalet tillkom även Tessins första hyresintäkter.

Nettoomsättningen uppgick till 13,3 (10,5) MSEK. Rörelseresultatet (EBIT) för kvartalet uppgick till -6,5 (-6,6) MSEK.

Koncernen förmedlade lån till fastighetsutvecklare om totalt 323 MSEK och återbetalade 375 MSEK till plattformens medlemmar.

Januari – december 2021

För helåret 2021 uppgick koncernens nettoomsättning till 44,1 (37,3) MSEK. Rörelseresultatet (EBIT) för perioden uppgick till -82,2 (-14,7) MSEK, varav -57 MSEK är en redovisningsmässig engångspost för noteringen och det omvända förvärvet. Denna redovisas enligt redovisningsregler för omvända förvärv som en post i rörelseresultatet. Beloppet avser skillnaden mellan marknadsvärdet på Effnetplattformen AB vid förvärvstidpunkten och dess nettotillgångar vid samma tidpunkt. Effnetplattformen AB är det företag som legalt förvärvade Tessin i en transaktion där Tessin redovisningsmässigt var förvärvaren. Rörelseresultatet exklusive jämförelsestörande poster (justerad EBIT) för perioden uppgick till -20,3 (-14,7) MSEK. Engångsposten har ingen likviditetspåverkan. Övriga jämförelsestörande poster består av kostnader för rådgivare vid noteringen som uppgick till 5,2 MSEK och återfinns i resultaträkningen under "Övriga externa kostnader".

Organisationen är idag väl anpassad för att möta den fortsatta tillväxten och de uppsatta målen som förväntas under första kvartalet av 2021. Som en effekt av fortsatta investeringar i strukturkapital, strategiska initiativ, kompetens och satsningar på marknadsföring kan koncernens kostnader fortsatt komma att stiga något kommande perioder.

Vid slutet av rapportperioden hade koncernen förmedlat lån uppgående till 3 672 MSEK till fastighetsutvecklare. Under rapportperioden förmedlades lån om totalt 1 015 MSEK.

De underliggande faktorer som driver den ökande efterfrågan på Tessins tjänster har inte försvagats av pandemin. Behovet av nya bostäder och kommersiella fastigheter är fortsatt stort. Affärsbankerna är, på grund av hårdare kapitaltäckningsregler allt mer restriktiva med utlåning till fastighetsutvecklingsprojekt. Konsekvensen av marknadssituationen skapar goda möjligheter för Tessin att växa då många mindre och medelstora fastighetsutvecklare har ett stort behov av att hitta finansieringslösningar. De nya regelverken

har en begränsande påverkan på banker och kreditinstituts möjligheter till exponering mot fastighetssektorn i allmänhet och nyproduktion i synnerhet, vilket gynnar Tessin.

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

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

Oktober – december 2021

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 13,3 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 10,5 MSEK, vilket ger en ökning med 2,8 MSEK eller cirka 27 procent. Tillväxten är främst hänförlig till en fortsatt ökning av antalet fastighetslån som förmedlats genom plattformen samt att den genomsnittliga volymen på fastighetslånen ökat.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -6,5 MSEK. Resultatutvecklingen är i linje med koncernens utvecklingsplan. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -6,6 MSEK.

Övriga resultatposter

Periodens resultat uppgick till -8,1 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till 5,9 MSEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,7 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 1,0 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -6,5 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2021 till 69,0 MSEK. Likvida medel påverkades positivt av det vinstandelslånet som emitterades om 150 MSEK och emittringen av preferensaktier i dotterbolaget Tessin Capital SPV Holding AB om 20 MSEK. Cirka 126 MSEK av kapitalet har hittills placerats i säkerställda fastighetskrediter som återspeglas i balansräkningen under "Övriga långfristiga fordringar".

Eget kapital uppgick per den 31 december 2021 till 57,4 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 21 procent. Eget kapital per aktie uppgick till 2,0 SEK.

Medarbetare

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

Januari – december 2021

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 44,1 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 37,3 MSEK, vilket ger en ökning med 6,8 MSEK eller cirka 18 procent. Tillväxten är främst hänförlig till en fortsatt ökning av antalet fastighetslån som förmedlats genom plattformen samt att den genomsnittliga volymen på fastighetslånen ökat.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -82,2 MSEK. Det negativa rörelseresultatet förklaras huvudsakligen av att rapportperioden innefattar en resultatmässig engångspost på -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärv i samband med notering. Effekten är inte kassaflödespåverkande, utan redovisningsmässig. Justerat EBIT, det vill säga rörelseresultat exklusive jämförelsestörande poster uppgick till -20,3 MSEK. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -14,7 MSEK.

Övriga resultatposter

Periodens resultat uppgick till -82,7 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -13,7 MSEK. Den största orsaken till ett sämre resultat är redovisningseffekten av engångskaraktär i form av omvänt förvärv. Bortsett från engångsposten ligger resultatutvecklingen i linje med koncernens utvecklingsplan.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 3,0 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 2,9 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -78,8 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2021 till 69,0 MSEK. Kassaflödet påverkades primärt av en resultatmässig engångspost på -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvänt förvärv. Likvida medel påverkades främst av det vinstandelslånet som emitterades om 150 MSEK och emitteringen av preferensaktier i dotterbolaget Tessin Capital SPV Holding AB om 20 MSEK. Cirka 126 MSEK av kapitalet har hittills placerats i säkerställda fastighetskrediter som återspeglas i balansräkningen under "Övriga långfristiga fordringar".

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

Eget kapital uppgick per den 31 december 2021 till 57,4 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 21 procent. Eget kapital per aktie uppgick till 0,8 SEK.

Medarbetare

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2021/10/01 2021/12/31	2020/10/01 2020/12/31	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
Rörelseintäkter m.m.					
Nettoomsättning	5	13 265	10 514	44 101	37 320
Hysesintäkter		117	0	117	0
Aktiverat arbete för egen räkning		727	998	2 966	2 936
Övriga rörelseintäkter		7	0	264	2490
Summa rörelsens intäkter m m		14 116	11 512	47 448	42 746
Rörelsens kostnader					
Direkta kostnader		-407	-141	-996	-1 532
Fastighetskostnader		-5	0	-5	0
Övriga externa kostnader		-7 774	-7 559	-30 220	-17 624
Resultateffekt omvänt förvärv	13	0	0	-57 062	0
Reserv för förväntade kundförluster		-662	0	-662	0
Kostnader för ersättningar till anställda		-9 846	-8 254	-34 137	-31 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 931	-2 105	-6 537	-6 646
Övriga rörelsekostnader		-26	-14	-51	-40
Summa rörelsens kostnader		-20 651	-18 073	-129 670	-57 431
Rörelseresultat		-6 535	-6 561	-82 222	-14 685
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 032	390	-241	1 629
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 022	196	3 028	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 455	-482	-5 171	-2 151
Resultat efter finansiella poster		-8 000	-6 457	-84 606	-15 088
Skatt på periodens resultat	6	-62	552	1 937	1 355
Periodens resultat		-8 062	-5 905	-82 669	-13 733

Resultat per aktie

Tessinkoncernen, SEK	Not	2021/10/01 2021/12/31	2020/10/01 2020/12/31	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
- före och efter utspädning	13	-0,07	-0,65	-1,14	-1,52
Totalt		-0,07	-0,65	-1,14	-1,52
Genomsnittligt antal aktier under perioden		116 228 344	9 038 042	72 212 263	9 038 042

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2021/10/01 2021/12/31	2020/10/01 2020/12/31	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
Periodens resultat		-8 062	-5 905	-82 669	-13 733
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		-8	-94	3	-130
Övrigt totalresultat efter skatt		-8	-94	3	-130
Periodens totalresultat		-8 070	-5 999	-82 666	-13 863

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2021/12/31	2020/12/31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserad systemutveckling	7	4 771	5 746
Försäljningsportal	8	8	38
Goodwill	9	1 548	1 520
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 327	7 304
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	37 500	0
Nyttjanderättstillgångar	10	6 369	1 041
Inventarier, datorer och installationer	12	575	1 188
Summa materiella anläggningstillgångar		44 444	2 229
Finansiella anläggningstillgångar			
Innehav i portföljer		15	44
Uppskjuten skattefordran		6 868	4 339
Andra långfristiga fordringar	14	86 129	12 479
Summa finansiella anläggningstillgångar		93 012	16 862
Summa anläggningstillgångar		143 783	26 395
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 898	7 470
Övriga fordringar		41 987	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 883	3 916
Summa kortfristiga fordringar		58 768	11 403
Likvida medel		68 952	12 891
Summa omsättningstillgångar		127 720	24 294
SUMMA TILLGÅNGAR		271 503	50 689

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2021/12/31	2020/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	11 623	544
Övrigt tillskjutet kapital		88 696	53 374
Balanserat resultat		19 760	-22 044
Periodens resultat		-82 669	-13 733
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Innehav utan bestämmande inflytande		20 000	0
Summa eget kapital		57 410	18 141
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån		150 000	0
Skulder till kreditinstitut		23 509	0
Leasingskuld		3 368	0
Övriga skulder		17 987	12 211
Summa långfristiga skulder		194 864	12 211
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 388	1 776
Aktuell skatteskuld		405	688
Leasingskuld		2 628	662
Övriga skulder		6 507	13 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 301	3 616
Summa kortfristiga skulder		19 229	20 337
Totala skulder		214 093	32 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		271 503	50 689

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Tessinkoncernen, KSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020/01/01		544	53 374	0	-21 914	0	32 004
Periodens resultat					-13 733		-13 733
Övrigt totalresultat				-130			-130
Periodens totalresultat				-130	-13 733		-13 863
Utgående balans 2020/12/31		544	53 374	-130	-35 647	0	18 141
Transaktioner med minoritet	16					20 000	20 000
Personaloptioner					-96		-96
Nyemission		62	35 322				35 384
Omvänt förvärv	13	11 017			55 630		66 647
Transaktioner med ägarna		11 079	35 322		55 534	20 000	121 935
Periodens resultat					-82 669		-82 669
Övrigt totalresultat				3			3
Periodens totalresultat				3	-82 669		-82 666
Utgående balans 2021/12/31		11 623	88 696	-127	-62 782	20 000	57 410

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2021/10/01 2021/12/31	2020/10/01 2020/12/31	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		-8 000	- 6 457	-84 606	-15 088
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	17	1 957	1 997	6 713	5 455
Betald inkomstskatt		-454	78	-909	333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-6 497	-4 382	-78 802	-9 300
Förändringar av rörelsekapitalet					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-43 844	-1 576	-47 302	-4 576
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		3 832	2 645	-3 612	2 941
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-46 509	-3 313	-129 716	-10 935
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag/Omvänt förvärv		-16 425	25	50 222	-680
Investering i utveckling av mjukvara		-727	-998	-3 562	-2 936
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-79	-137	-238	-444
Förändring av portföljinnehav		0	-41	29	-49
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond		-50 518	0	-98 798	-26 032
Amortering vidareförmedlade lån		16 241	2 500	27 741	13 582
Övriga förändringar finansiella tillgångar		0	82	0	98
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-51 508	1 431	-24 606	-16 461
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		0	0	35 384	0
Betalningar avseende personaloptioner		-105	0	-96	0
Transaktioner med minoritet	16	0	0	20 000	0
Upptagna lån		17 080	14 324	181 347	26 134
Amortering leasingskuld		-662	-657	-1 319	-2 292
Amortering av lån		-62	-16 428	-24 933	-12 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 251	2 761	210 383	11 634
Periodens kassaflöde		-81 766	-4 643	56 061	-15 762
Likvida medel vid periodens början		150 718	17 498	12 891	28 653
Valutakursdifferens i likvida medel		0	36	0	0
Likvida medel vid periodens slut		68 952	12 891	68 952	12 891

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Moderbolaget, KSEK	Not	2021/10/01 2021/12/31	2020/10/01 2020/12/31	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
Rörelsens intäkter		0	359	0	359
Rörelsens kostnader		-392	-168	-4 249	-766
Rörelseresultat		-392	191	-4 249	-407
Summa finansiella poster		0	0	635	0
Resultat efter finansiella poster		-392	191	-3 614	-407
Skatt på periodens resultat		0	87	-204	87
Periodens resultat		-392	278	-3 818	-320

Moderbolaget, KSEK	Not	2021/12/31	2020/12/31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar		628 936	6 625
Omsättningstillgångar		8 518	14 000
SUMMA TILLGÅNGAR		637 454	20 625
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		636 465	20 391
Skulder		989	234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		637 454	20 625

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Moderbolaget, KSEK	Not	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020/01/01		904	23 202	-2 821	-574	20 711
Omföring av föregående års resultat				-574	574	0
Periodens resultat					-320	-320
Utgående balans 2020/12/31		904	23 202	-3 395	-320	20 391
Omföring av föregående års resultat				-320	320	0
Utdelningar				-7 934		-7 934
Nyemission		10 719	617 108			627 827
Periodens resultat					-3 818	-3 818
Utgående balans 2021/12/31		11 623	640 310	-11 646	-3 818	636 466

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

	Not	2021/10/01 2021/12/31	2020/10/01 2020/12/31	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
Moderbolaget, KSEK					
Den löpande verksamheten					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-393	191	-4 885	-407
Förändringar av rörelsekapitalet					
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-225	1 537	9 122	1 507
Investeringsverksamheten					
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 025	-1 500	6 870	-1 500
Finansieringsverksamheten					
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0	-7 722	0
Periodens kassaflöde		-1 250	37	8 270	7
Likvida medel vid periodens början		9 693	136	173	166
Likvida medel vid periodens slut		8 443	173	8 443	173

Noter

Not 1 – Verksamhetens karaktär

Tessinkoncernen 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.

Not 2 – Allmän information och överensstämmelse med IAS 34

Denna delårsrapport avser delårsperioden 21-01-01 - 21-12-31 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets redovisningsvaluta. Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för Tessin Nordic AB, org nr 556965-9187, för räkenskapsåret 2020 samt tidigare delårsrapporter för 2021. Som en följd av det omvända förvärv som genomfördes under andra kvartalet 2021 avser koncernredovisningen i denna delårsrapport Tessin Nordic AB (publ), se även not 11.

All verksamhet i koncernen bedrivs i ett segment i Sverige och Finland.

Tessin Nordic Holding AB (publ), koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhets ort ligger på Olof Palmes gata 31, 111 22 Stockholm, Sverige. Moderföretagets aktier är sedan 2021-05-24 noterade på Nasdaq First North Growth Market.

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

Delårsrapporten för delårsperioden 2021-01-01 - 2021-12-31 godkändes för utfärdande av styrelsen den 17 februari 2022.

Not 3 – Väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 för koncernen och RFR 2 för moderföretaget, vilket är i överensstämmelse med de redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpades i koncernens finansiella rapporter för 2020.

Nedan sammanfattas de viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna enligt IFRS som tillämpas av koncernen.

Omvänt förvärv

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

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 rapport över finansiell ställning till sina verkliga värden.

Finansiella instrument

Kundfordringar redovisas när de uppstår. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Vid den första redovisningen klassificeras finansiella tillgångar som värderade till upplupet anskaffningsvärde, till verkligt värde via övrigt totalresultat eller till verkligt värde via resultatet. Koncernens finansiella tillgångar och skulder värderas 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.

Finansiella tillgångar värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. 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.

Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp som överensstämmer med förväntade kreditförluster för återstående löptid.

Intäkter

Intäkterna avser arvoden för låneförmedling.

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

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

Intäkter redovisas när en specifik projektfinansiering är fulltecknad, och samtliga prestationsåtaganden är uppfyllda. Om projektet inte fullgörs för att tillräcklig finansiering inte uppnås utgår inget arvode. Intäkten uppgår till den avtalad procentsats av projektfinansieringsbeloppet enligt överenskommelse med låntagaren. Detta arvode är momsfritt. Intäkter redovisas därför vid den tidpunkt då projektfinansieringen är fulltecknad

Leasingavtal

Koncern som leasetagare

För alla avtal som ingicks 19-01-01 och senare bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller del 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 tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för Koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden. Koncernen utvärderar huruvida den innehar rätten att styra hur och för vilket ändamål tillgången ska användas under hela upplåtelseiden.

Vid leasingavtalets början redovisar Tessinkoncernen en nyttjanderätt och en leasingkulld i rapporten över finansiell ställning/balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingkulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattning av Koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid

leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits).

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.

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.

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 rapporten för finansiell ställning särredovisas under Materiella anläggningstillgångar medan leasingskulden särredovisas under långfristiga respektive kortfristiga skulder.

Koncern som leasegivare

Koncernen har som leasegivare klassificerat sina leasingavtal som operationella. Intäkterna från hyresavtalen aviseras i förskott, redovisas linjärt under leasingperioden och redovisas som Nettoomsättning i resultaträkningen.

Not 4 – Betydande uppskattningar och bedömningar

När delårsrapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar och uppgår mycket sällan till samma belopp som det beräknade utfallet.

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. Beräkningen av avsättning för uppskjuten skatt i delårsrapporten bestäms genom användning av en genomsnittlig skattesats beräknad på årsbasis.

Osäkerheter 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.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar och goodwill

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknar ledningen återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöden och använder en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheter ligger i antaganden om framtida rörelseresultat och fastställandet av en lämplig diskonteringssats.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar

Nedskrivning av finansiella tillgångar sker med förväntade kreditförluster i enlighet med IFRS 9. I uppskattningen av framtida kreditförluster finns en osäkerhet kopplat till kundernas framtida betalningsförmåga.

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.

Rörelseförvärv

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

Värdering till verkligt värde

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

Not 5 – Nettoomsättning

Koncernens intäkter från avtal med kunder kan delas upp enligt följande

KSEK	Tjänster	Värdepapper	Summa
Primära geografiska marknader:			
2021-12-31			
Sverige	37 090	843	37 933
Finland	6 168	0	6 168
	43 258	843	44 101
2020-12-31			
Sverige	34 235	1 195	35 430
Finland	1 890	0	1 890
	36 125	1 195	37 320

Not 6 – Skatt på årets resultat

Skattekostnaden består av följande komponenter:

Koncernen		
KSEK	2021/12/31	2020/12/31
Aktuell skatt		
På årets resultat	-626	0
Uppskjuten skatt		
Temporära skillnader	186	0
Skattemässiga underskottsavdrag	2 377	1 355
	1 937	1 355

Not 7 – Balanserad systemutveckling

Förändringar i redovisade värden för utvecklingsarbeten och liknande arbeten är:

Koncernen		
KSEK	2021/12/30	2020/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	10 684	7 372
Inköp via rörelseförvärv	0	376
Internt utvecklade	3 562	2 936
Försäljningar/utrangeringar	-597	0
Valutakursdifferenser	12	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 661	10 684
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 938	-1 921
Försäljningar/utrangeringar	50	0
Valutakursdifferenser	-10	-8
Periodens avskrivningar	-3 992	-3 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 890	-4 938
Redovisat värde	4 771	5 746

Not 8 – Försäljningsportal

Förändringar i redovisade värden för försäljningsportalen är:

Koncernen		
KSEK	2021/12/31	2020/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	159	159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121	-90
Periodens avskrivningar	-30	-31
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151	-121
Redovisat värde	8	38

Not 9 – Goodwill

Förändringar i redovisade värden för goodwill är:

Koncernen		
KSEK	2021/12/31	2020/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	1 520	0
Inköp via rörelseförvärv	0	1587
Valutakursdifferenser	28	-67
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 548	1 520
Redovisat värde	1 548	1 520

Not 10 – Nyttjanderättstillgångar

Förändringar i redovisade värden avseende nyttjanderättstillgångar är:

Koncernen		
KSEK	2021/12/31	2020/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	5 619	5 336
Tillkommande leasingavtal	7 955	0
Tillkommande leasingavtal vid förvärv	0	206
Indexuppräknings	14	77
Försäljningar/utrangeringar	-5 425	0
Valutakursdifferenser	14	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 177	5 619

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 578	-2 211
Försäljningar/utrangeringar	4 488	0
Valutakursdifferenser	-4	4
Periodens avskrivningar	-1 714	-2 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 808	-4 578
Redovisat värde	6 369	1 041

Not 11 – Förvaltningsfastigheter

Förändringar i redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter är:

	Koncernen	
KSEK	2021/12/31	2020/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	0	0
Inköp via rörelseförvärv	37 500	0
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Förändring verkligt värde	0	0
- Värdeökning netto	0	0
- Valutakursdifferens netto	0	0
Summa förändring verkligt värde	0	0
Valutakursdifferenser	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	0
Redovisat värde	37 500	0

Fastigheten är värderat till verkligt värde då förvärvet gjordes den 15 december. Bolaget har gjort en bedömning att ingen väsentlig förändring av det verkliga värdet har skett mellan den 15 december och 31 december och använt förvärvspriset vid årsbokslutet.

Not 12 – Inventarier, datorer och installationer

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

KSEK	2021/12/31	2020/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	4 177	3 939
Inköp	238	238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 415	4 177
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 989	-1 754
Periodens avskrivningar	-851	-1 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 840	-2 989
Redovisat värde	575	1 188

Not 13 – Omvänt förvärv

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.

Resultat per aktie har räknats om för jämförelseperioderna och avser Tessin Nordic Holding ABs (publ) aktier för var och en av perioderna.

SEK	2021/12/31
Verkligt värde av överförd ersättning	
Verkligt värde av överförd ersättning	66 725 224
Summa	66 725 224
Redovisade belopp på identifierbara nettotillgångar	
Övriga fordringar	727 905
Likvida medel	8 958 334
Summa omsättningstillgångar	9 686 239

Övriga kortfristiga skulder	-22 899
Summa kortfristiga skulder	-22 899
Identifierbara nettotillgångar	9 663 340
Premie för börsplatsen	57 061 884
Förvärvade likvida medel	8 958 334
Nettobetaling avseende förvärvet	8 958 334

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

Not 14 – Övriga långfristiga fordringar

Av övriga långfristiga fordringar avser cirka 85 MSEK vidareförmedlade lån relaterade till vinstandelslånet där kapitalet placerats i säkerställda fastighetskrediter.

Not 15 – Aktiekapital

Tecknade aktier kan summeras enligt följande:

	2021/12/31	2020/12/31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	9 038 042	9 038 042
Nyemission	107 190 302	0
Tecknade och betalda aktier vid periodens slut	116 228 344	9 038 042

Not 16 – 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. 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 åren. Tessin Capital AB:s tillskott står störst risk i strukturen (absorberar första kreditförlusterna etc.), därefter emitterade preferensaktierna och minst risk står Praktikertjänst.

Not 17 – 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				
KSEK	2021/10/01 2021/12/31	2020/10/01 2020/12/31	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella tillgångar	1 931	2 105	6 537	6 646
Realisationsresultat avyttring materiella tillgångar	0	0	547	0
Ej reglerad tilläggsköpeskilling i samband med förvärv av koncernbolag	0	2	0	-1 057
Leasingavtal enligt IFRS 16	31	0	-382	0
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	3	21	8	-4
Omräkningsdifferenser	-8	-131	3	-130
Summa justeringar	1 957	1 997	6 713	5 455
Moderbolaget				
KSEK	2021/10/01 2021/12/31	2020/10/01 2020/12/31	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
Realisationsresultat avyttring finansiella tillgångar	0	0	635	0
Summa justeringar	0	0	635	0

Not 18 – Ställda panter och eventalförpliktelser

Koncernen har inga panter och styrelsen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not 19 – Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner ägt rum mellan Tessin och närstående som väsentligen påverkat koncernen ställning och resultat.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport, januari – mars 2022	28 april 2022
Delårsrapport, januari – juni 2022	20 juli 2022
Delårsrapport, januari – september 2022	27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	16 februari 2022

Års- och koncernredovisning

Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2021 kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, www.tessin.com, senast fyra veckor före årsstämman.

Riskbedömning

Tessin är, liksom alla företag, exponerad för olika slag av risker i sin verksamhet. Bland dessa kan nämnas risker relaterade till valutaförändringar, beroende av vissa strategiska partners, tekniska förändringar, beroende av nyckelpersoner samt skatterisker och politiska risker relaterade till den multinationella karaktären av koncernens verksamhet. Riskhantering är en integrerad del av Tessins ledning. De risker som beskrivs för koncernen kan också ha en indirekt påverkan på moderbolaget. Den riskbeskrivning som gjorts i års- och koncernredovisningen för 2020 gäller fortfarande.

Framåtblickande uttalanden

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

För ytterligare information kontakta:

Alexandra Kyobe, Finanschef

Tel +46 76 112 01 08

alexandra@tessin.se

Försäkran

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

Stockholm den 17 februari 2022

Eva de Falck
Styrelseordförande

Jonas Björkman

Alexander Molander

Katrin Lindahl Wallin

Pär Roosvall

Heidi Wik
Verkställande direktör

Definitioner

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

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

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

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

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

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

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

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

Räntebärande skulder Banklån samt finansiella leasingskulder.

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

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

Soliditet Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

Medelantal anställda Genomsnittligt antal anställda under perioden omräknade till heltidsekvivalenter.

