



TESSIN

Perioden i korthet

Oktober – december 2024

Nettoomsättningen uppgick till 6,6 MSEK (6,8) en minskning med tre procent

EBITDA uppgick till -11,5 MSEK (-6,4), kostnader om 3,3 MSEK var av engångskaraktär och relaterar i huvudsak till finansieringsavtalet med Pollen Street Capital

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -13,4 MSEK (-7,0)

Periodens resultat uppgick till -20,8 MSEK (-13,9)

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,05 SEK (-0,03 SEK)

Under kvartalet var den förmedlade lånevolymen 60 MSEK (86) en minskning med 30 procent

Väsentliga händelser oktober - december

Tessin ingår avtal att förvärva ytterligare 20 procent av aktierna i Alfa Kraft Fonder AB.

Januari – december 2024

Nettoomsättningen i perioden uppgick till 24,5 MSEK (40,6) en minskning med 40 procent

EBITDA uppgick till -24,6 MSEK (-10,0), varav 6 MSEK relaterar till kostnader av enångskaraktär i huvudsak finansieringsavtalet samt byte av betaltjänstleverantör

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -31,0 MSEK (-15,3)

Periodens resultat uppgick till -36,3 MSEK (-15,4)

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,10 SEK (-0,06 SEK)

Under året var den förmedlade lånevolymen 233 MSEK (648) en minskning med 64 procent

Styrelsen rekommenderar att ingen utdelning görs för verksamhetsåret 2024

Väsentliga händelser efter periodens slut

Anders Kumlin utnämns till ny verkställande direktör för koncernen.

60
MSEK

Förmedlad
volym Q4

Netto-
omsättning

6,6
MSEK

2

Fastigheter

Konstaterade
kreditförluster

0,03%

”Den största milstolpen under 2024 var vårt treåriga avtal med Pollen Street, som inledningsvis ger oss tillgång till 600 miljoner kronor – med möjlighet att dubblera summan. ”

– Heidi Wik, verkställande direktör



VD Heidi Wik har ordet

”Nu har Tessin alla förutsättningar för tillväxt”

2024 har varit ett avgörande år för Tessin, där vi har tagit stora steg mot en starkare och mer stabil position på marknaden. När jag nu summerar året och min tid som VD, lämnar jag över med övertygelsen att Tessin har alla förutsättningar för tillväxt.

Jag har vidare haft förmånen att arbeta med Anders Kumlin som styrelseledamot de senaste månaderna och har sett hans djupa förståelse för vår verksamhet. Jag lämnar därför över VD-rollen i trygga händer och ser fram emot att följa Tessins fortsatta utveckling.

Nettoomsättningen i det fjärde kvartalet är i linje med övriga kvartal under året. Förhoppningen var att vi skulle få se de första effekterna av våra nya lånefaciliteter redan under detta kvartal men eftersom det tagit längre tid än förväntat att få allting på plats får vi vänta ytterligare ett kvartal. I skrivandets stund ser vi en större aktivitet på marknaden och vi har signerade affärer inför Q1 vilket tydligt visar på att de tuffa åren på fastighetsmarknaden har planat ut och vi kan börja få effekt av alla våra åtgärder, offensiva som defensiva.

Den största milstolpen under 2024 var vårt treåriga avtal med Pollen Street, som inledningsvis ger oss tillgång till 600 miljoner kronor – med möjlighet att dubblera summan. Det innebär att vi nu har kapacitet att finansiera fler fastighetsprojekt och stärka vår roll som en ledande aktör inom alternativ fastighetsfinansiering. Även om Q4 belastats av engångskostnader kopplade till avtalet, är dessa investeringar väl motiverade med tanke på den långsiktiga tillväxt vi nu positionerar oss för. När vi nu ser antalet affärer öka inför 2025 är ansträngningen i tid och pengar att få det på plats väl värd. Trots de hårda tiderna har Tessin genom sitt nätverk och sitt goda namn kunnat arbeta upp en orderbok med aktuella projekt som behöver finansiering om cirka 1,5 miljarder kronor. Med de nya avtalet på plats – och fler på väg – kan vi möta den efterfrågan och fortsätta att ta in nya projekt från det enorma finansieringsbehovet på den svenska fastighetsmarknaden.

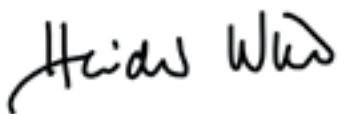
Under fjärde kvartalet har vi även tecknat avtal om att förvärva ytterligare cirka 20 procent av aktierna i Alfakraft, det vill säga totalt cirka 40 procent, och väntar på tillstånd från Finansinspektionen att få genomföra köpet. I skrivande stund har vi fullt upp med att förbereda lanseringen av Alfakrafts nya fond Nordic Bridge Fund, som blir ett kompletterande erbjudande till Tessins tjänster. Nordic Bridge Fund kommer att investera i säkerställda fastighetslån förmedlade av Tessin, vilket gör att vi kan tillföra ännu större mängd institutionellt kapital till våra låntagare. Samtidigt får våra investerare möjligheten till en riskspridning mellan olika projekt även vid mindre summor som placeras och eftersom fonden är månadshandlad behöver inte kapitalet låsas till projekten är färdiga.



Med alla åtgärder vi har genomfört under de senaste åren står Tessin nu starkt rustat för att möta en växande efterfrågan på fastighetsfinansiering. Vi vet att behovet är enormt och att storbankernas begränsningar skapar möjligheter för alternativa aktörer som oss. Med en välutvecklad verksamhet, en stark orderbok och nya strategiska initiativ på plats, ser vi fram emot att fortsätta växa – både som bolag och som en avgörande finansiell partner för fastighetsutvecklare.

Som aktieägare ser jag fram emot att följa Tessins resa framåt och hoppas att ni gör detsamma.

Stockholm den 6 februari 2025



Heidi Wik
Verkställande direktör

Verksamheten

Kvartalsjämförelser

Tessinkoncernen, KSEK	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1
Nettoomsättning	6 593	5 664	6 053	6 209	6 817	11 215	12 583	9 956
EBITDA	-11 453	-7 471	-3 844	-3 641	-5 825	543	424	-2 077
Resultat per aktie	-0,05	-0,02	-0,01	-0,02	-0,03	-0,01	0,00	-0,02

Oktober-december 2024

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 6,6 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 6,8 MSEK, vilket är en minskning med 0,2 MSEK eller cirka tre procent. Även om det skett en uppgång i fastighetsbranschen generellt har utvecklingen varit långsammare än förväntat och återspeglas därför inte i intäkterna.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -13,4 MSEK (-7,0). Rörelseresultatet påverkades av engångskostnader om 3,3 MSEK, vilka i huvudsak relaterade till kostnader hänförliga till Pollen Street-avtalet.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -20,8 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -13,9 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 23,8 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 34,1 MSEK. Kassaflödet påverkades positivt av återbetalningar i vidareförmedlade lån till SPV-strukturen. Eget kapital uppgick per den 31 december 2024 till negativt 2,4 MSEK på koncernnivå, vilket resulterar i en negativ soliditet om en procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till negativa 0,1 SEK.

Bolaget genomför för närvarande en översyn av kapitalsituationen och är engagerade i att ta fram en långsiktig finansieringslösning som förväntas slutföras och presenteras under första halvåret 2025. Denna finansiering bedöms nödvändig för att bolaget ska kunna fortsätta sin verksamhet.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 1,0 MSEK, hänförliga till utveckling av plattformen. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 0,8 MSEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 14 (14), varav 42 procent var kvinnor (36).

Januari-december 2024

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 24,5 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 40,6 MSEK, vilket ger en minskning med 16,1 MSEK eller cirka 40 procent. Nedgången är främst hänförlig till en instabilare fastighetsmarknad under verksamhetsåret.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -31,0 MSEK (-15,3). Rörelseresultatet påverkades huvudsakligen av lägre intäkter.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -36,3 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -15,4 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -9,3 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 34,1 MSEK. Kassaflödet påverkades positivt av återbetalningar i vidareförmedlade lån till SPV-strukturen.

Per den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till -2,4 MSEK, motsvarande en soliditet på -1 %. Det genomsnittliga egna kapitalet per aktie under perioden var -0,1 SEK vid periodens slut. Styrelsen har identifierat strategiska åtgärder för att stärka likviditeten och det egna kapitalet, med målsättningen att säkerställa en stabil finansiell position och långsiktig värdetillväxt för bolagets aktieägare.

Bolaget genomför för närvarande en översyn av kapital-situationen och är engagerade i att ta fram en långsiktig finansieringslösning som förväntas slutföras och presenteras under första halvåret 2025. Denna finansiering bedöms nödvändig för att bolaget ska kunna fortsätta sin verksamhet.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 3,5 MSEK varav 3,5 MSEK hänförs till den egenutvecklade plattformen. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 2,5 MSEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 14 (14), varav 42 procent var kvinnor (36).

Koncernens resultaträkning

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2024/10/01 2024/12/31	2023/10/01 2023/12/31	2024/01/01 2024/12/31	2023/01/01 2023/12/31
Rörelseintäkter m.m.					
Nettoomsättning	5	6 593	6 817	24 518	40 571
Aktiverat arbete för egen räkning		-2 604	755	-	2 504
Övriga rörelseintäkter		39	87	52	101
Summa rörelsens intäkter m.m		4 028	7 659	24 571	43 176
Rörelsens kostnader					
Direkta kostnader		-	-1	-	-457
Fastighetskostnader		-42	-138	-167	-260
Övriga externa kostnader		-8 802	-8 759	-30 386	-27 621
Reserv för förväntade kundförluster		-3 770	692	-4 470	-2 003
Kostnader för ersättningar till anställda		-4 968	-5 236	-18 053	-21 810
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		2 100	-600	2 100	-1 000
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 926	-560	-4 634	-5 217
Övriga rörelsekostnader		0	-43	-4	-59
Summa rörelsens kostnader		-17 408	-14 645	-55 614	-58 427
Rörelseresultat		-13 379	-6 986	-31 043	-15 251
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 288	-1 370	17 234	12 969
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 300	2 186	1 456	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 972	-1 466	-20 647	-12 856
Resultat efter finansiella poster		-19 764	-14 062	-33 001	-15 086
Skatt på periodens resultat		-1 083	181	-3 302	-326
Periodens resultat		-20 847	-13 882	-36 303	-15 413
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		-24 367	-13 593	-41 152	-14 525
Innehav utan bestämmande inflytande		3 520	-289	4 849	-888

Rapport över övrigt totalresultat

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2024/10/01 2024/12/31	2023/10/01 2023/12/31	2024/01/01 2024/12/31	2023/01/01 2023/12/31
Periodens resultat		-20 847	-13 882	-36 303	-15 413
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen					
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		28	0	28	0
Övrigt totalresultat efter skatt		-20 820	-13 882	-36 276	-15 413
Periodens totalresultat		-20 820	-13 882	-36 276	-15 413

Resultat per aktie

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2024/10/01 2024/12/31	2023/10/01 2023/12/31	2024/01/01 2024/12/31	2023/01/01 2023/12/31
- före och efter utspädning*		-0.05	-0.03	-0.10	-0.06
Totalt		-0.05	-0.03	-0.10	-0.06
Genomsnittligt antal aktier under perioden (tusental)		447 776	267 972	357 874	267 612

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

Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2024/12/31	2023/12/31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för systemutveckling		4 619	4 531
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 619	4 531
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	44 500	42 400
Nyttjanderättstillgångar		1 307	2 287
Förbättringsutgift på annans fastighet		307	409
Inventarier, datorer och installationer		338	507
Summa materiella anläggningstillgångar		46 452	45 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Innehav i portföljer		15	15
Uppskjuten skattefordran		6 706	7 249
Andra långfristiga fordringar		42 288	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 009	7 265
Summa anläggningstillgångar		100 080	57 400
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 536	4 834
Övriga fordringar	8	109 809	132 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 513	25 153
Summa kortfristiga fordringar		160 858	162 348
Likvida medel	10	34 131	37 214
Summa omsättningstillgångar		194 989	199 563
Summa tillgångar		295 069	256 962

Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2024/12/31	2023/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	9	44 777	26 797
Övrigt tillskjutet kapital		147 516	147 516
Balanserat resultat		-180 232	-165 980
Årets resultat		-41 124	-14 525
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		-29 063	-6 192
Innehav utan bestämmande inflytande		26 697	21 855
Summa eget kapital		-2 366	15 663
Övriga avsättningar		-	2 199
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån		-	-
Skulder till kreditinstitut		4 737	22 084
Leasingskuld		-	1 347
Övriga skulder		39 377	17 080
Summa långfristiga skulder		44 114	40 511
Kortfristiga skulder			
Vinstandelslån		111 000	149 333
Skulder till kreditinstitut		17 347	475
Leverantörsskulder		8 795	6 311
Aktuell skatteskuld			1 289
Leasingskuld		1 003	963
Övriga skulder	11	90 993	26 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 183	13 417
Summa kortfristiga skulder		253 321	198 589
Summa skulder		297 435	241 299
Summa eget kapital och skulder		295 069	256 962

Koncernens förändring av eget kapital

Tessinkoncernen, KSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023/01/01		24 725	147 697	-165 980	22 743	29 185
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						
Teckningsoptioner						
Ej registrerat aktiekapital		2 072				2 072
Nyemission						-
Emissionskostnader			-181			-181
Transaktioner med ägarna		2 072	-181	-	-	1 891
Årets resultat				-14 525	-888	-15 413
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat				-14 525	-888	-15 413
Utgående balans 2023/12/31		26 797	147 516	-180 505	21 855	15 663
Ingående balans 2024/01/01		26 797	147 516	-180 505	21 855	15 663
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-7	-7
Teckningsoptioner				273		273
Ej registrerat aktiekapital						-
Nyemission	10	17 980				17 980
Årets resultat				-41 152	4 849	-36 303
Övrigt totalresultat				28		28
Årets totalresultat		-	-	-41 124	4 849	-36 276
Utgående balans 2024/12/31		44 777	147 516	-221 356	26 697	-2 366

Koncernens kassaflödesanalys

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2024/10/01 2024/12/31	2023/10/01 2023/12/31	2024/01/01 2024/12/31	2023/01/01 2023/12/31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		-19 764	-7 636	-33 001	-15 087
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	12	18 105	3 680	16 039	11 335
Betald inkomstskatt		720	-	-1 785	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-939	-3 956	-18 747	-3 746
Förändringar av rörelsekapitalet					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		2 672	-5 800	-17 844	-9 565
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		22 040	11 768	27 277	-1 216
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		23 773	2 013	-9 314	-14 527
Investeringsverksamheten					
Investering i utveckling av mjukvara		-102	-756	-3 470	-2 505
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-	-	-955
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-	-	-
Vidareförmedlade lån SPV 1/SPV 2/Kreditfond		-28 500	-19 038	-96 200	-48 430
Amortering vidareförmedlade lån		13 000	49 818	70 088	71 822
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 602	30 024	-29 582	19 933
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		-12 146	-	5 835	1 891
Teckningsoptioner		0	-	273	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande		-7	-	-7	-
Upptagna lån		37 200	3 000	70 150	12 450
Amortering av leasingskuld		-244	-234	-963	-1 575
Amortering av lån		-14 619	-137	-39 475	-1 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 184	2 629	35 813	10 878
Periodens kassaflöde		18 355	34 666	-3 083	16 283
Likvida medel vid periodens början		15 776	2 548	37 214	20 931
Likvida medel vid periodens slut		34 131	37 214	34 131	37 214

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, KSEK	Not	2024/10/01 2024/12/31	2023/10/01 2023/12/31	2024/01/01 2024/12/31	2023/01/01 2023/12/31
Rörelsens kostnader					
Summa rörelsens kostnader		-4 035	-6 350	-13 177	-11 552
Rörelseresultat		-4 035	-6 350	-13 177	-11 552
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		-500	-	-500	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		340	2	350	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 484	-169	-2 820	-1 080
Resultat efter finansiella poster		-5 678	-6 517	-16 146	-12 538
Bokslutsdispositioner		-	-	1 112	-2 500
Årets resultat och totalresultat		-5 678	-6 517	-15 034	-15 038

Moderbolaget, KSEK	Not	2024/12/31	2023/12/31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar		133 149	117 775
Omsättningstillgångar		12 274	4 316
Summa tillgångar		145 423	122 091

Moderbolaget, KSEK	Not	2024/12/31	2023/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital		103 628	100 409
Totala skulder		41 795	21 682
Summa eget kapital och skulder		145 423	122 091

Noter

Not 1

Verksamhetens karaktär

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

Not 2

Allmän information och överensstämmelse med IAS 34

Denna bokslutskommuniké avser verksamhetsåret 2024 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets funktionella valuta. Bokslutskommunikén har upprättats enligt IAS 34.

Bokslutskommuniké-rapportering

Bokslutskommunikénska läsas tillsammans med årsredovisningen för Tessin Nordic Holding AB, org nr 559085-5721, för räkenskapsåret 2023. Som en följd av det omvända förvärv som genomfördes under andra kvartalet 2021 avser koncernredovisningen i denna bokslutskommuniké Tessin Nordic AB (publ).

Koncernens verksamhet bedrivs i två segment, låneförmedling och förvaltningsfastigheter. Segmentet låneförmedling omfattar verksamhet i Sverige och Finland. Tessin Nordic Holding AB, koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm, Sverige. Moderföretagets aktier är sedan 2021-05-24 noterade på Nasdaq First North Growth Market. Bokslutskommunikén har inte varit föremål för översiktlig granskning av koncernens revisorer. Bokslutskommunikén för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 godkändes för utfärdande av styrelsen den 6 februari 2025.

Not 3

Väsentliga redovisnings- och värderingsprincip

Bokslutskommunikén 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 2023.

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

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

Not 4

Betydande uppskattningar och bedömningar

Betydande bedömningar av ledningen

Aktivering av internt utarbetad programvara

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

Plattformen är byggd för att supportera utveckling av marknadsaktiviteter, det är inte en marknadsaktivitet i sig. Plattformen existerar för att förbättra och påskynda utveckling av webbtjänster och är en omfattande investering från Tessin då tack var det plattformen har erhållit fördelar sett

till utveckling, drift och underhåll som inte kan erhållas via förvärv eller bruk av annan teknisk plattform. I regel är all utveckling, nyskapande eller anpassning av komponenter där vi löser specifika problem för Tessins organisation med egenutvecklade tekniska lösningar.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott. Ledningen i Tessin har tillsammans med styrelsen tagit fram en strategi mot lönsamhet att nås inom kommande år. Därför har ledningen därmed bedömt att de skattemässiga underskott man reserverat för de senaste åren kommer till nyttjas inom en överskådlig framtid. Ledningen har som ambition att från och med mitten av 2025 ha en lönsam verksamhet. Redovisat värde för uppskjutna skattefordringar avseende underskott uppgår till 6 706 TSEK.

Osäkerhet i uppskattningar

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Not 5

Nettoomsättning

Koncernens intäkter från avtal med kunder delas upp enligt följande:

Primära geografiska marknader	Tjänster	Innehav i portfölj	Hysesintäkter	Summa
2024-12-31				
Sverige	20 100	-	4 222	24 323
Finland	196	-	-	196
	20 296	0	4 222	24 518
2023-12-31				
Sverige	36 601	-	3 970	40 571
Finland	-	-	-	0
	36 601	0	3 970	40 571

Not 6

Segmentrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande två rörelsesegment i koncernen, låneförmedling och förvaltningsfastigheter. Dessa rörelsesegment övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmenten. Under verksamhetsåret till den 31 decem-

ber 2024 har det inte skett några förändringar från tidigare perioder i de mätmetoder som används för att fastställa rörelsesegment och rapportera segmentens resultat. Intäkter och resultat från respektive segment samt segmentens tillgångar och skulder summeras nedan:

KSEK	2024		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	20 296	4 222	24 518
Aktiverat arbete för egen räkning	-	-	-
Segmentsintäkter	20 296	4 222	24 518
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	-	2 100	2 100
Övriga kostnader	-56 687	-1 027	-57 714
Segmentets rörelseresultat	-36 336	5 296	-31 043
Finansiella intäkter	18 684	5	18 689
Finansiella kostnader	-17 133	-3 514	-20 647
Resultat före skatt	-34 787	1 786	-33 001
Segmentstillgångar	248 137	46 932	295 069
Segmentsskulder	247 258	50 177	297 435

KSEK	2023		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	36 699	3 973	40 672
Aktiverat arbete för egen räkning	2 504	-	2 504
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Segmentsintäkter	39 203	3 973	43 176
Övriga kostnader	-56 747	-1 681	-58 428
Segmentets rörelseresultat	-17 544	2 293	-15 251
Finansiella intäkter	13 021	-	13 021
Finansiella kostnader	-9 642	-3 214	-12 856
Resultat före skatt	-14 165	-921	-15 086
Segmentstillgångar	211 259	45 703	256 962
Segmentsskulder	191 245	50 054	241 299

Not 7

Förvaltningsfastigheter

Förändringar i redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter är:

KSEK	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 400	43 400
Inköp	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Förändring verkligt värde	2 100	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Redovisat värde	44 500	42 400

Fastigheterna värderas kvartalsvis av extern värderare. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell för respektive fastighet med bedömning av framtida intjäning och avkastningskrav. Hänsyn är tagen till en inflation om 1% för 2025 och därefter 2% årligen samt vakansgrad och driftnetto.

Värdering sker enligt IFRS 13 nivå 3.

Värderingsantaganden	2024-12-31	2023-12-31
Hysesvärde, kr per kvm	1 111	1 098
Drift och underhåll, kr per kvm	136	160
Direktavkastning restvärde, %	7.60	7.53
Kalkylränta, %	9.6	9.70
Långsiktig vakans, %	5.0	5.5

Känslighetsanalys	2024-12-31	
	Antagen förändring	Värdeförändring (KSEK)
Marknadshyra för lokaler	10%	4 526
Vakansgrad	10% (enheter)	-5 584
Drift och underhållskostnader	10%	-681
Avkastningskrav (+)	10%	-4 329
Avkastningskrav (-)	-10%	5 354

Känslighetsanalys	2023-12-31	
	Antagen förändring	Värdeförändring (KSEK)
Marknadshyra för lokaler	10%	3 970
Vakansgrad	10% (enheter)	-5 365
Drift och underhållskostnader	10%	-619
Avkastningskrav (+)	10%	-4 015
Avkastningskrav (-)	10%	4 936

Not 8

Övriga fordringar

Av utestående belopp avser 109 MSEK vidareförmedlade lån som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Not 9

Aktiekapital

Under året har nyemissioner genomförts, totalt tecknades 179 803 940 aktier genom nyemission och konvertering av konvertibellån, dessa har betalats och registrerats under året. Bolaget har också delat ut 6 425 000 teckningsoptioner till anställda, samt erhöll styrelsen 6 400 000 teckningsoptioner, båda programmen tillsammans innebär en total utspädning om ca 2,9%.

Tecknade aktier kan summeras enligt följande:

Antal aktier	2024-12-31	2023-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	267 972 328	247 250 989
Nyemission	179 803 940	20 721 339
Tecknade och betalda aktier vid periodens slut	447 776 268	267 972 328

Not 10

Likvida medel

Likvida medel innehåller 32 MSEK som härrör från finansieringsverksamheten och återbetalning av fastighetskrediter som dotterbolaget Tessin SPV 1 AB tidigare placerat.

Not 11

Övriga skulder

Koncernen har under verksamhetsåret kommit överens med Tillväxtverket om en avbetalningsplan för lån tagna under coronaepidemin, totalt om 1,8 MSEK. Samt en skuld om 3,6 MSEK som avbetalas halvårsvis till Skatteverket.

Not 12

Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

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

	Koncernen			
	2024-10-01 2024-12-31	2023-10-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	1 926	560	4 634	5 217
Nedskrivningar immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Nedskrivning fordringar	4 235	2 499	4 235	2 499
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 100	600	-2 100	1 000
Leasingavtal enligt IFRS 16	-	-	-	-84
Befarade kundförluster	3 770	-	4 470	-496
Avsättning	-	-	-	2 199
Periodisering av lån	5 500	-	-	1 000
Uppläggningsavgift och kostnad för lånefacilitet	4 772	-	4 772	-
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-	21	-	138
Summa justeringar	18 105	3 680	16 039	11 335

Not 13

Kredit- och likviditetsrisk

Med rådande osäkerheter på marknaden i kombination med ökade räntor för låntagaren finns det en risk att kreditförluster och försenade återbetalningar ökar. Koncernen har dock inte erhållit indikationer på att detta inträffat och de antaganden som gjorts tidigare är oförändrade under detta kvartal. För bolagets övriga antaganden och risker avseende finansiella instrument se årsredovisningen för 2023.

Not 14

Transaktioner med närstående

De transaktioner som skett med närstående parter under perioden avser lönetransaktioner, incitamentprogram och teckningsoptioner, vilket skett till marknadsmässiga villkor. Större ägare har under året deltagit i finansiering av bolaget genom konvertibellån och konsultverksamhet till marknadsmässiga villkor.

Not 15

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Anders Kumlin utnämndes till VD för bolaget med start i mars 2025.

Kommande rapporttillfällen

Årsredovisning 2024
- 8 maj 2025

Delårsrapport januari - mars 2025
- 8 maj 2025

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 6 februari 2025

Greger Larson / Styrelseordförande

Lars Sjögren

Anders Kumlin

Markus Näsholm

Framåtblickande uttalanden

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

För ytterligare information kontakta:

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



Definitioner

Finansiella mått ej definierade enligt IFRS. Koncernen presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Koncernen anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Koncernens ledning då de bland annat möjliggör utvärdering av Koncernens prestation. Exempelvis redovisas nyckeltalet EBITDA då detta visar rörelsens underliggande resultat utan effekt av avskrivningar, vilket ger ett mer jämförbart mått då avskrivningar avser historiska investeringar. Koncernen har även valt att redovisa nyckeltalet justerad EBITDA/

EBIT för att visa det underliggande resultatet rensat från ej regelbundet återkommande poster såsom exempelvis realisationsresultat, börsintroduktions-, förvärvs-, omstrukturerings- och integrationskostnader. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

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



TESSIN