



TESSIN

Perioden i korthet

Oktober – december 2023

Nettoomsättningen uppgick till 6,8 MSEK (12,9) en minskning med 47 procent

EBITDA uppgick till -5,8 MSEK (-11,0)

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -7,0 MSEK (-15,3)

Periodens resultat uppgick till -7,5 MSEK (-20,3)

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,03 SEK (-0,12 SEK)

Under kvartalet var den förmedlade lånevolymen 86 MSEK (334) en minskning med 74 procent

Väsentliga händelser under perioden

Inga

Januari – december 2023

Nettoomsättningen i perioden uppgick till 40,6 MSEK (50,7) en minskning med 20 procent

EBITDA uppgick till -6,5 MSEK (-27,4)

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -12,8 MSEK (-38,1)

Periodens resultat uppgick till -14,5 MSEK (-44,7)

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,05 SEK (-0,35 SEK)

Under året var den förmedlade lånevolymen 648 MSEK (1 213) en minskning med 47 procent

Styrelsen rekommenderar ingen utdelning för verksamhetsåret 2023

Väsentliga händelser efter periodens slut

I Januari beslutade styrelsen i Tessin Nordic Holding AB (publ), med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 maj 2023, att uppta ett konvertibelt lån om två miljoner kronor genom en riktad emission av konvertibler till Troserums Förvaltnings AB. Lånet utbetalades före årsskiftet.

Tillväxtverket har tidigare beviljat Tessin Nordic AB stöd vid korttidsarbete under coronapandemin, efter en granskning av det beviljade stödet, har Tillväxtverket beslutat om återkrav. Tessin anser att beslutet om återkrav är felaktigt. Bolaget har överklagat och begärt prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen. Stödet uppgick till 2,2 MSEK är uppbokad som en tvistad skuld i resultatet för 2023.

86
MSEK

Förmedlad
volym Q4

Netto-
omsättning

6,8
MSEK

2

Fastigheter

Konstaterade
kreditförluster

0,00%

”Vi förväntar oss att investeringsviljan ökar under våren i takt med att marknaden stabiliseras. Det kommer att ge oss den hävstång vi behöver för att nå vårt lönsamhetsmål”

– Heidi Wik, verkställande direktör



”Trots en utmanande marknad och omvärld lyckades Tessin under 2023 uppnå ett kraftigt förbättrat resultat. Detta tack vare omfattande omstruktureringar med stora kostnadsbesparingar för att anpassa bolaget till rådande läge. Med en stabilare omvärld och marknadsräntor som är på väg ner står bolaget väl rustade för lönsamhet 2024.”

Såväl 2022 som 2023 har varit intensiva och omvälvande år med stora omstruktureringar för att anpassa bolaget till det rådande marknadsläget. Kostnadsbesparingarna har gett full effekt och kostnaderna är nu nästan halverade jämfört med föregående år.

Stabil nivå på förmedlingsarvode

Vår största intäktström, den förmedlade lånevolymer har påverkats mer än förväntat av osäkerheten i marknaden. Efterfrågan på lån från fastighetsbolag är stort och vi har bibehållit en stabil nivå på vårt förmedlingsarvode men investeringsviljan har varit betydligt svagare än tidigare. Vi förväntar oss att investeringsviljan ökar under våren i takt med att marknaden stabiliseras. Det kommer att ge oss den hävstång vi behöver för att nå vårt lönsamhetsmål.

Fortsatt aktiva investerare

Både våra institutionella och privata investerare har varit aktiva och fördelningen över året har varit 61 procent institutionellt kapital och 39 procent från vårt investerarnätverk. Fördelningen är i linje med vår strategi som innebär att vi vill öka på andelen institutionellt kapital för att möjliggöra större volymer och därmed större intäkter.

Växande intresse för private debt

För att öka andelen institutionellt kapital är en viktig del att ansluta fler kapitalkällor. Vi riktar oss framför allt till utländska investeringsbanker och fonder som har erfarenhet av att investera i tillgångsslaget ”private debt” i säkerställda fastighetslån. Intresset för tillgångsslaget växer generellt. Framförallt tack vare en hög avkastning i förhållande till en relativt låg risk i och med att lånen är säkerställda med bland annat fastighetspant. Avkastningen, som just nu ligger kring 13 procent på nya lån, är betydligt högre än jämfört med en investering i en icke säkerställd obligation exempelvis.

900 MSEK återbetalt till investerare

Som en del av satsningen att ansluta fler institutionella kapitalkällor och för att ytterligare stärka kvaliteten i våra kreditprocesser har vi förstärkt kompetensen i vår kreditorganisation.

Under året har våra låntagare drabbats av större utmaningar än tidigare med försenade lånebetalningar på grund av att det tagit längre tid med slutfinansiering och att sälja färdigställda bostäder. Trots detta är de faktiska kreditförlusterna fortsatt låga, 0,3 procent, och totalt har 899 miljoner kronor återbetalats till våra investerare under helåret 2023.

Stark låntagarservice

En tydlig styrka i vår verksamhet är Tessin Services, vår låneagentverksamhet. De företräder långivarna och jobbar intensivt för att hitta de bästa lösningarna i de fall där låntagaren får utmaningar för att investerare ska påverkas i minsta möjliga mån. Tessin Services bidrar också till att vi har långsiktiga kundrelationer med flera återkommande kunder.



Stabilare marknad framåt

Tittar vi framåt ser vi en ljusning i marknaden även om en del utmaningar kvarstår. I takt med att räntemarknaden stabiliseras och marknadsräntorna börjar sjunka kommer försäljningen av bostäder i gång och byggandet kan ta fart igen, förutsatt att finansiering är på plats. Bostadsbristen i Sverige blir allt större, i synnerhet i tillväxtregioner. Boverket räknar i sin senaste prognos med ett behov på 67 000 nya bostäder per år kommande år. Samtidigt väntas endast 19 500 nya bostäder byggstartas under 2024, enligt Boverket.

Jag ser fram emot att under 2024 leda ett uppgraderat Tessin med än mer robusta kredit och uppföljningsprocesser – med en eller fler nya kapitalkällor samt att nå målet att bli ett lönsamt bolag med tillväxt!

Stockholm den 15 februari 2024



Heidi Wik
Verkställande direktör

Verksamheten

Kvartalsjämförelser

Tessinkoncernen, KSEK	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
Nettoomsättning	6 817	11 215	12 583	9 956	12 860	14 435	15 109	8 808
EBITDA	-5 825	543	424	-2 077	-12 011	-6 015	-2 872	-8 612
Resultat per aktie	-0,03	-0,01	0,00	-0,02	-0,12	-0,08	-0,06	-0,07

Oktober-december 2023

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 6,8 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 12,9 MSEK, vilket är en minskning med 6,1 MSEK eller cirka 47 procent. Nedgången är främst hänförlig till nuvarande fastighetsmarknad.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -6,8 MSEK (-15,3). Rörelseresultatet påverkades huvudsakligen av lägre kostnader hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet bolaget genomförde under fjärde kvartalet 2022, vilket har lett till en lägre kostandsstruktur.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -7,5 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -20,3 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -7,7 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2023 till 37,2 MSEK. Kassaflödet påverkades positivt av återbetalningar i vidareförmedlade lån till SPV-strukturen. Eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 16,6 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 7 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 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 2024.

Investeringar

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

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 13 (30), varav 38 procent var kvinnor (28).

Januari-december 2023

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 40,6 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 50,7 MSEK, vilket ger en minskning med 10,1 MSEK eller cirka 20 procent. Nedgången är främst hänförlig till en instabilare fastighetsmarknad under senare delen av 2023.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -12,8 MSEK. Rörelseresultatet påverkades huvudsakligen lägre kostnader, inklusive antalet anställda, och lägre externa kostnader, hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet som gjordes under fjärde kvartalet 2022. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -38,1 MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -14,5 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -44,7 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -8,8 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 september 2023 till 37,2 MSEK. Kassaflödet påverkades positivt av återbetalningar i vidareförmedlade lån till SPV-strukturen. Eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 16,6 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 6 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 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 2024.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 3,5 MSEK varav 2,5 MSEK hänförs till den egenutvecklade plattformen. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 11,9 MSEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 13 (30), varav 38 procent var kvinnor (28).

Koncernens resultaträkning

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/10/01 2023/12/31	2022/10/01 2022/12/31	2023/01/01 2023/12/31	2022/01/01 2022/12/31
Rörelseintäkter m.m.					
Nettoomsättning	5	6 817	12 860	40 571	50 683
Aktiverat arbete för egen räkning		755	1 027	2 504	3 424
Övriga rörelseintäkter		87	1	101	-
Summa rörelsens intäkter m.m		7 659	13 888	43 176	54 107
Rörelsens kostnader					
Direkta kostnader		-1	-872	-457	-1 323
Fastighetskostnader		-138	-28	-260	-114
Övriga externa kostnader		-8 759	-13 195	-27 621	-38 886
Reserv för förväntade kundförluster		692	809	496	-273
Kostnader för ersättningar till anställda		-5 236	-11 611	-21 810	-40 806
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		-600	-1 000	-1 000	-2 440
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-560	-3 288	-5 217	-8 211
Övriga rörelsekostnader		-43	-2	-59	-118
Summa rörelsens kostnader		-14 645	-29 187	-55 928	-92 171
Rörelseresultat		-6 986	-15 299	-12 752	-38 064
Resultat från finansiella poster					
	12				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 370	3 905	8 286	13 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 186	99	2 236	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466	-7 474	-11 937	-18 359
Resultat efter finansiella poster		-7 636	-18 769	-14 167	-43 096
Skatt på periodens resultat		181	-1 570	-326	-1 558
Periodens resultat		-7 455	-20 339	-14 493	-44 654
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		-7 166	-16 235	-13 605	-44 654
Innehav utan bestämmande inflytande		-289	-	-888	-

Rapport över övrigt totalresultat

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/10/01 2023/12/31	2022/10/01 2022/12/31	2023/01/01 2023/12/31	2022/01/01 2022/12/31
Periodens resultat		-7 455	-20 339	-14 493	-44 654
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen					
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		-	-44	-	24
Övrigt totalresultat efter skatt		-7 455	-20 383	-14 493	-44 630
Periodens totalresultat		-7 455	-20 383	-14 493	-44 630

Resultat per aktie

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/10/01 2023/12/31	2022/10/01 2022/12/31	2023/01/01 2023/12/31	2022/01/01 2022/12/31
- före och efter utspädning*		-0,03	-0,12	-0,05	-0,35
Totalt		-0,03	-0,12	-0,05	-0,35
Genomsnittligt antal aktier under perioden (tusental)		267 972	154 017	267 972	125 898

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

Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/12/31	2022/12/31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för systemutveckling		4 531	4 961
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 531	4 961
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	42 400	43 400
Nyttjanderättstillgångar		2 287	3 974
Förbättringsutgift på annans fastighet		409	-
Inventarier, datorer och installationer		507	249
Summa materiella anläggningstillgångar		45 604	47 623
Finansiella anläggningstillgångar			
Innehav i portföljer		15	15
Uppskjuten skattefordran		7 249	7 387
Andra långfristiga fordringar		-	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 265	58 402
Summa anläggningstillgångar		57 400	110 986
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 834	6 446
Övriga fordringar	8	132 362	105 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 153	15 298
Summa kortfristiga fordringar		162 348	127 178
Likvida medel	10	37 214	20 931
Summa omsättningstillgångar		199 563	148 109
Summa tillgångar		256 962	259 095

Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/12/31	2022/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	9	26 797	24 725
Övrigt tillskjutet kapital		147 516	147 697
Balanserat resultat		-165 980	-118 789
Periodens resultat		-13 605	-44 654
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		-5 272	8 979
Innehav utan bestämmande inflytande		21 855	20 206
Summa eget kapital		16 583	29 185
Övriga avsättningar	16	2 199	-
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån		-	148 333
Skulder till kreditinstitut		14 005	17 747
Leasingskuld		1 347	749
Övriga skulder		-	17 080
Summa långfristiga skulder		15 352	183 909
Kortfristiga skulder			
Vinstandelslån		149 333	-
Skulder till kreditinstitut		8 554	5 288
Leverantörsskulder		6 311	6 013
Aktuell skatteskuld		1 289	1 206
Leasingskuld		963	2 990
Övriga skulder	11	43 799	16 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 577	13 573
Summa kortfristiga skulder		222 828	46 001
Summa skulder		240 379	229 910
Summa eget kapital och skulder		256 962	259 095

Koncernens förändring av eget kapital

Tessinkoncernen, KSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022/01/01		11 623	143 936	-118 539	20 390	57 410
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-591	-184	-775
Teckningsoptioner				317		317
Ej registerat aktiekapital		13 102	7 252			20 354
Nyemission						-
Emissionskostnader			-3 491			-3 491
Transaktioner med ägarna		13 102	3 761	-274	-184	16 405
Periodens resultat				-44 654		-44 654
Övrigt totalresultat				24		24
Periodens totalresultat		0	0	-44 630	0	-44 630
Utgående balans 2022/12/31		24 725	147 697	-163 443	20 206	29 185
Ingående balans 2023/01/01		24 725	147 697	-163 443	20 206	29 185
Justering minoritetens andel av ingående balans				-2 537	2 537	0
Justerad ingående balans 2023-01-01		24 725	147 697	-165 980	22 743	29 185
Nyemission		2 072				2 072
Emissionskostnader			-181			-181
Transaktioner med ägarna		2 072	-181			1 891
Årets resultat				-13 605	-888	-14 493
Övrigt totalresultat						-
Årets totalresultat				-13 605	-888	-14 493
Utgående balans 2023/12/31		26 797	147 516	-179 585	21 855	16 583

Koncernens kassaflödesanalys

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/10/01 2023/12/31	2022/10/01 2022/12/31	2023/01/01 2023/12/31	2022/01/01 2022/12/31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		-7 636	-18 769	-14 167	-43 096
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	13	3 680	2 938	8 716	10 137
Betald inkomstskatt		-	-1 075	38	-1 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-3 956	-16 906	-5 413	-34 236
Förändringar av rörelsekapitalet					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-5 800	2 291	-7 562	-3 510
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		11 768	3 893	6 317	19 838
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		2 013	-10 722	-6 658	-17 907
Investeringsverksamheten					
Investering i utveckling av mjukvara		-756	-1 027	-2 504	-3 424
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-	-955	-133
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-	-	-8 340
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond		-19 038	-30 500	-48 430	-107 023
Amortering vidareförmedlade lån		49 818	35 780	71 822	77 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten		30 024	4 253	19 933	-41 697
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		-	16 088	2 072	16 088
Teckningsoptioner		-	-15	-14	317
Upptagna lån		3 000	3 000	3 000	6 490
Amortering av leasingskuld		-234	-692	-1 575	-2 737
Amortering av lån		-137	-7 109	-475	-8 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 629	11 272	3 008	11 583
Periodens kassaflöde		34 666	4 803	16 283	-48 021
Likvida medel vid periodens början		2 548	16 128	20 931	68 952
Likvida medel vid periodens slut		37 214	20 931	37 214	20 931

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/10/01 2023/12/31	2022/10/01 2022/12/31	2023/01/01 2023/12/31	2022/01/01 2022/12/31
Rörelsens kostnader					
Summa rörelsens kostnader		-6 350	-4 741	-11 177	-12 533
Rörelseresultat		-6 350	-4 741	-11 177	-12 533
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-526 439	-	-526 439
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	2	8	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169	-1 016	-174	-1 118
Resultat efter finansiella poster		-6 517	-532 194	-11 343	-540 088
Periodens resultat och totalresultat		-6 517	-532 194	-11 343	-540 088

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/12/31	2022/12/31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar		117 775	116 025
Omsättningstillgångar		4 765	2 075
Summa tillgångar		122 540	118 100

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/12/31	2022/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital		104 104	113 566
Totala skulder		18 436	4 534
Summa eget kapital och skulder		122 540	118 100

Noter

Not 1

Verksamhetens karaktär

Tessin-koncernen 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 2023 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets funktionella valuta. Bokslutskommunikén har upprättats enligt IAS 34.

Bokslutskommuniké-rapportering

Bokslutskommunikén skaläsastillsammans med årsredovisningen för Tessin Nordic Holding AB, org nr 559085-5721, för räkenskapsåret 2022. 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 Olof Palmes gata 31, 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 2023-01-01 - 2023-12-31 godkändes för utfärdande av styrelsen den 15 februari 2024.

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.

Justering av tidigare ej redovisad minoritet Tessin Nordic Holding har noterat att det i samband med nyemission som skedde i juli 2021 i Tessin Capital SPV Holding AB inte redovisats något minoritetsintresse avseende de preferensaktieägare. Detta har tagit upp i denna delårsrapport.

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 utvecklad programvara

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

marknadsaktiviteter.

Plattformen är byggd för att supportera utveckling av marknadsaktiviteter, det är inte en marknadsaktivitet i sig. Plattformen existerar för att förbättra och påskynda utveckling av webbtjänster och är en omfattande investering från Tessin då tack var det plattformen har erhållit fördelar sett till utveckling, drift och underhåll som inte kan erhållas via förvärv eller bruk av annan teknisk plattform. I regel är all utveckling, nyskapande eller anpassning av komponenter där vi löser specifika problem för Tessins organisation med egenutvecklade tekniska lösningar.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott. Ledningen i Tessin har tillsammans med styrelsen tagit fram en strategi mot lönsamhet att nås inom kommande år. Därför har ledningen därmed bedömt att de skattemässiga underskott man reserverat för de senaste åren kommer att nyttjas inom en överskådlig framtid. Ledningen har som ambition att från och med mitten av 2024 ha en lönsam verksamhet. Redovisat värde för uppskjutna skattefordringar avseende underskott uppgår till 6 651 KSEK.

Osäkerhet i uppskattningar

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Not 5

Nettoomsättning

Koncernens intäkter från avtal med kunder delas upp enligt följande:

Primära geografiska marknader	Tjänster	Innehav i portfölj	Hysesintäkter	Summa
2023-12-31				
Sverige	36 601	-	3 970	40 571
Finland	-	-	-	0
	36 601	0	3 970	40 571
2022-12-31				
Sverige	44 054	347	3 444	47 845
Finland	2 838	-	-	2838
	46 892	347	3 444	50 683

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 2023 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	2023		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	36 699	3 973	40 672
Aktiverat arbete för egen räkning	2 504	-	2 504
Segmentsintäkter	39 203	3 973	43 176
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	-	-1 000	-1 000
Övriga kostnader	-53 726	-1 202	-54 928
Segmentets rörelseresultat	-14 523	1771	-12 752
Finansiella intäkter	10 522	-	10 522
Finansiella kostnader	-10 187	-1 750	-11 937
Resultat före skatt	-14 188	20	-14 167
Segmentstillgångar	206 793	50 169	256 962
Segmentsskulder	204 904	35 475	240 379
KSEK	2022		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	47 240	3 443	50 683
Aktiverat arbete för egen räkning	3 424	-	3 424
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Segmentsintäkter	50 664	3 443	54 107
Övriga kostnader	-88 147	-4 024	-92 171
Segmentets rörelseresultat	-37 483	-581	-38 064
Finansiella intäkter	13 300	26	13 326
Finansiella kostnader	-17 259	-1 099	-18 358
Resultat före skatt	-41 442	-1 654	-43 096
Segmentstillgångar	210 376	48 719	259 095
Segmentsskulder	196 694	33 216	229 910

Not 7

Förvaltningsfastigheter

Förändringar i redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter är:

KSEK	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 400	37 500
Inköp	-	8 340
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Förändring verkligt värde	-1 000	-2 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 400	43 400
Redovisat värde	42 400	43 400

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 4% för 2023 och därefter 2% årligen samt vakansgrad och driftnetto. Värdering sker enligt IFRS 13 nivå 3.

Värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31
Hysesvärde, kr per kvm	1 115	1 098
Drift och underhåll, kr per kvm	145	160
Direktavkastning restvärde, %	7.50	7.10
Kalkylränta, %	9.7	9.70
Långsiktig vakans, %	5.50	5.50

Känslighetsanalys	2023-12-31	
	Antagen förändring	Värdeförändring (KSEK)
Marknadshyra för lokaler	10%	1 985
Vakansgrad	10% (enheter)	-2 683
Drift och underhållskostnader	10%	-310
Avkastningskrav (+)	1%	-2 008
Avkastningskrav (-)	1%	2 468

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

Not 8

Övriga fordringar

Av utestående belopp avser 130 476 KSEK vidareförmedlade lån som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Not 9

Aktiekapital

Under året har en nyemission genomförts, totalt tecknades 20 721 339 aktier genom teckningsoptioner under juni 2023, dessa har betalats och registrerats under juli 2023.

Tecknade aktier kan summeras enligt följande:

Antal aktier	2023-12-31	2022-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid periodens början	247 250 989	116 228 344
Nyemission	20 721 339	131 022 645
Tecknade och betalda aktier vid periodens slut	267 972 328	247 250 989

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 efter verksamhetsåret tecknat ett konvertibelt lån om totalt 2 MSEK som löper med en månatlig ränta om 1,5%, lånet utbetalades i december 2023.

I januari 2023 ansökte Tessin Nordic AB om anstånd för avdragen skatt och arbetsgivaravgift hos Skatteverket. Anståndet avsåg perioden april-juni 2023, för följderna av coronapandemin. Anståndet uppgår till ca 3,6 MSEK och ska senast betalas tillbaka till Skatteverket september 2024.

Not 12

Räntor och utdelningar

	Koncernen			
	2023-10-01	2022-10-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna räntor	8 097	99	10 522	86
Erlagda räntor	-1 466	-7 474	-11 937	-18 359
Summa justeringar	6 631	-7 375	-1 415	-18 273

	Moderbolaget			
	2023-10-01	2022-10-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna räntor	8	2	8	2
Erlagda räntor	-174	-1 016	-174	-1 118
Summa justeringar	-167	-1 014	-167	-1 116

Not 13

Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

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

	Koncernen			
	2023-10-01	2022-10-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	560	1 690	5 217	6 601
Nedskrivningar immateriella anläggningstillgångar		1 610		1 610
Nedskrivning fordringar	2 499		2 499	
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	600	1 000	1 000	2 440
Leasingavtal enligt IFRS 16		-363		-503
Apportemission	-	-		775
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-775		-775
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	21	29		29
Omräkningsdifferenser		-253		-40
Summa justeringar	3 680	2 938	8 716	10 137

Not 13

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:

	Moderbolaget			
	2023-10-01 2023-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Realisationsresultat avyttring finansiella tillgångar	-	-	-	-
Apportemission	-	-	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-	-	-	1
Summa justeringar	-	-	-	1

Not 14

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 2022.

Not 15

Transaktioner med närstående

De transaktioner som skett med närstående parter under perioden avser lönetransaktioner, incitamentprogram och teckningsoptioner, vilket skett till marknadsmässiga villkor.

Not 16

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

I Januari beslutade styrelsen i Tessin Nordic Holding AB (publ), med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 maj 2023, att uppta ett konvertibelt lån om två miljoner kronor genom en riktad emission av konvertibler till Troserums Förvaltnings AB.

Tillväxtverket har tidigare beviljat Tessin Nordic AB stöd vid korttidsarbete under coronapandemin, efter en granskning av det beviljade stödet, har Tillväxtverket beslutat om återkrav. Tessin anser att beslutet om återkrav är felaktigt. Bolaget har överklagat och begärt prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen. Stödet uppgick till 2,2 MSEK är uppbokad som en tvistad skuld i resultatet för 2023.

Kommande rapporttillfällen

Årsredovisning 2023
- 12 april 2024

Delårsrapport januari - mars 2024
- 3 maj 2024

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 15 februari 2024

Greger Larson / Styrelseordförande

Fredrik Lundberg

Pär Roosvall

Framåtblickande uttalanden

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

För ytterligare information kontakta:

Alexandra El-Ghazaly, CFO
+46 76 112 01 08
alexandra@tessin.se



Definitioner

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

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

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



TESSIN