



# TESSIN

# Perioden i korthet

## April – Juni 2023

Nettoomsättningen uppgick till 12,6 MSEK (15,1) en minskning med 17 procent

EBITDA uppgick till 0,4 MSEK (-2,9), vilket är över förväntan

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -1,2 MSEK (-4,5)

Periodens resultat uppgick till -0,8 MSEK (-6,4)

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,00 SEK (-0,06 SEK)

Under kvartalet var den förmedlade lånevolymen 242 MSEK (353) en minskning med 31 procent

## Väsentliga händelser under perioden

Under april 2023 erhöll Tessin tillstånd för gräsrotsfinansiering från Finansinspektionen. Tillståndet är en kvalitetssäkring av bolagets processer och tjänster samt en förutsättning för fortsatt expansion.

Teckningsoptioner som tecknades under perioden 7 juni 2023 - 21 juni 2023 där det totalt nyttjades 20 721 339 teckningsoptioner. Tessin tillförs därmed 2,1 MSEK före emissionskostnader om cirka 0,1 MSEK.

Årsstämman 2023 antog ett nytt optionsprogram för styrelse och nyckelmedarbetare.

## Januari – Juni 2023

Nettoomsättningen i perioden uppgick till 22,5 MSEK (23,9) en minskning med 6 procent

EBITDA uppgick till -1,7 MSEK (-11,5), vilket är över förväntan

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -5,0 MSEK (-14,8)

Periodens resultat uppgick till -5,5 MSEK (-15,2)

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,02 SEK (-0,13 SEK)

Under delårsperioden var den förmedlade lånevolymen 426 MSEK (573) en minskning med 26 procent

## Väsentliga händelser efter periodens slut

Bolagsverket registrerade aktierna som tecknades i teckningsoptionsprogrammet under juni 2023

**242**  
MSEK

Förmedlad  
volym Q2

Netto-  
omsättning

**12,6**  
MSEK

**2**

Fastigheter

Konstaterade  
kreditförluster

**0,00%**

”Vårt kostnadsbesparingsprogram fortsätter ge ett tydligt avtryck och vi når en viktig milstolpe, positivt EBITDA. Detta trots att den förmedlade volymen under kvartalet är lägre än samma period föregående år. Det är ett kvitto på att vårt arbete ger det resultat vi vill uppnå, lönsamhet trots kärvare marknadsförutsättningar.”

– Heidi Wik, verkställande direktör



## ”Jämförelsesiffrorna för det andra kvartalet 2022 är tuffa då det representerar, sett till intäkter, vårt bästa kvartal hittills i Tessins historia.”

### Positiv EBITDA

Resan mot lönsamhet fortsätter i snabb takt. Vi följer den inslagna vägen och förflyttar oss steg för steg från ett tillväxtbolag i lågräntemiljö till att bli ett lönsamt bolag trots lågkonjunktur. Vårt kostnadsbesparingsprogram fortsätter ge ett tydligt avtryck och vi når en viktig milstolpe, positivt EBITDA. Detta trots att den förmedlade volymen under kvartalet är lägre än samma period föregående år. Det är ett kvitto på att vårt arbete ger det resultat vi vill uppnå, lönsamhet trots kärvare marknadsförutsättningar.

Med det sagt kommer vi fortsatt jobba för att affären ska växa. Trots de lägre volymerna detta kvartal upprätthåller vi en stabil intäktsnivå och marginalerna ökar tack vare högre arvoden, återkommande intäkter från kapitalstrukturer samt intäkter från vår låneagentverksamhet. Min bedömning är att förutsättningarna för att nå lönsamhet i slutet av 2023 kvarstår.

### Positionen som finansieringspartner förstärks

Den förmedlade volymen lån till fastighetsutvecklare och fastighetsägare ökar jämfört med det första kvartalet 2023 men sjunker jämfört med andra kvartalet föregående år. Jämförelsesiffrorna för det andra kvartalet 2022 är tuffa då det representerar, sett till intäkter, vårt bästa kvartal hittills i Tessins historia.

Efterfrågan på lånefinansiering har dock inte minskat jämfört med föregående år utan snarare tvärtom. Vi har fortsatt många förfrågningar med bättre kvalitet än tidigare vilket drivs av bankernas restriktiva hållning till fastighetssektorn generellt i kombination med en dämpad kapitalmarknad.

I en marknad där finansiering är en bristvara blir vi en allt viktigare finansieringspartner till erfarna låntagare som kan erbjuda goda säkerheter. Det finns flera fastighetsutvecklare som ser både kortsiktiga och långsiktiga fördelar i marknaden. Ett konkret exempel är Crown Properties AB som bygger en ny handelsby i Uppsala och som finansierar en fullt uttyrd kommersiell fastighet via Tessin. Efterfrågan på lokalerna har varit stort och projektet har varit väldigt populärt i vårt investerarnätverk som hittills har finansierat fem av totalt sex lånelyft.

Vi befinner oss i ett läge där vi löpande bygger långsiktiga relationer för framtiden. Relationer som skapar förutsättningar för en uppsida när marknaden vänder. Vi ser också att vi har allt fler återkommande kunder. Historiskt har Tessin till största delen finansierat bostadsrätter men i nuläget ser vi, precis som exemplet också visar, en tydlig breddning till fler segment så som kommersiella lokaler, hyresfastigheter men också finansiering för expansion av befintligt bestånd.

### 35 miljoner i avkastning

Som jag nämnde föregående kvartal får vi fortsatt fler låneförfrågningar än vad vi kan hantera. Det är tydligt att med fler kapitalkällor skulle vi kunna finansiera betydligt större volymer. Alla dialoger med institutionella investerare som tidigare nämnts pågår fortsättningsvis, men fördröjs ytterligare i och med marknaden. Framför allt på grund av den negativa uppmärksamhet som turbulensen i den svenska fastighetsmarknaden fått internationellt.

Vår utestående lånestock uppgår nu till nästan 1,5 miljarder kronor. Under det andra kvartalet återbetalades 242 miljoner till våra investerare varav 35 miljoner i avkastning. Snitträntan beräknat från start överstiger nu 10 procent i ett tillgångsslag som alltid har en säkerhet i form av pant och ofta i kombination med personlig borgen.

### Stabilt investerarnätverk

Vårt investerarnätverk är fortsättningsvis stabilt och vi ser att det kontinuerligt tillkommer nya aktiva investerare. Avkastningskraven och kraven på säkerheter är dock högre och märks bland annat i att kapitalresningarna tar längre tid än tidigare vilket påverkar volymerna. Pga att bostadsmarknaden är trög ser vi fler lån än tidigare blir sena med sina återbetalningar vilket innebär en förseningsränta till investeraren men samtidigt att det tar längre tid innan investeraren har möjlighet att återinvestera sitt kapital.

### Lönsamhet i sikte

Samtliga medarbetare i vårt team fortsätter att imponera och engagera varandra i arbetet med det kortsiktiga målet att nå lönsamhet under 2023. På längre sikt har vi siktet inställt på att ta positionen som ledande inom fastighetsfinansiering.

Jag önskar alla en fortsatt fin sommar!

Stockholm den 20 juli 2023



Heidi Wik  
Verkställande direktör

## Verksamheten

### Kvartalsjämförelser

Tessinkoncernen, KSEK	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3	2021 Q2
Nettoomsättning	12 583	9 956	12 860	14 435	15 109	8 808	13 265	11 122	13 308
EBITDA	424	-2 077	-12 011	-6 015	-2 872	-8 612	-4 604	-3 342	-60 735
Resultat per aktie	-0,00	-0,02	-0,12	-0,08	-0,06	-0,07	-0,07	-0,04	-1,73

# April-Juni 2023

### Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 12,6 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 15,1 MSEK, vilket är en minskning med 2,5 MSEK eller cirka 17 procent. Nedgången är främst hänförlig till en engångeffekt i och med en ny kapi-talkälla i juni 2022.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -1,2 MSEK (-4,5). Rörelseresultatet påverkades huvudsakligen av lägre kostnader, inklusive antalet anställda, hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet drogs in gång under fjärde kvartalet 2022.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -0,8 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -6,4 MSEK.

### Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -0,6 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 30 juni 2023 till 10,1 MSEK. Kassaflödet påverkades positivt av amortering av förmedlade lån till SPV-strukturen. Eget kapital uppgick per den 30 juni 2023 till 25,7 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 10 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 0,1 SEK.

### Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 1,5 MSEK, varav 0,8 MSEK hänförliga till utveckling av plattformen. I materiella anläggningstillgångar investerades 0,7 MSEK vilket främst hänförs till det nya, mindre, kontoret. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 0,8 MSEK.

### Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 (30), varav 30 procent var kvinnor (28).

# Januari-Juni 2023

## Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 22,5 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 23,9 MSEK, vilket ger en minskning med 1,4 MSEK eller cirka 6 procent. Nedgången är främst hänförlig till en engångeffekt i och med en ny kapitalkälla i juni 2022.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -5,0 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 -14,8 MSEK.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -5,5 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -15,2 MSEK.

## Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -1,0 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 30 juni 2023 till 10,1 MSEK. Kassaflödet påverkades negativt av vidareförmedlade lån till SPV-strukturen. Eget kapital uppgick per den 31 mars 2023 till 25,9 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 10 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 0,1 SEK.

## Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 2,0 MSEK varav 1,3 MSEK hänförs till den egenutvecklade plattformen. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 1,6 MSEK.

## Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 15 (30), varav 30 procent var kvinnor (28).



## Koncernens resultaträkning

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/04/01 2023/06/30	2022/04/01 2022/06/30	2023/01/01 2023/06/30	2022/01/01 2022/06/30	2022/01/01 2022/12/31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>						
Nettoomsättning	5,6	12 583	15 109	22 539	23 917	50 683
Aktiverat arbete för egen räkning		803	738	1 276	1 500	3 424
Övriga rörelseintäkter		10	127	14	-	-
<b>Summa rörelsens intäkter m.m</b>		<b>13 396</b>	<b>15 864</b>	<b>23 829</b>	<b>25 417</b>	<b>54 107</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Direkta kostnader		-56	-232	-430	-365	-1 323
Fastighetskostnader		-31	-	-59	-57	-114
Övriga externa kostnader		-7 165	-7 055	-12 828	-14 493	-38 886
Reserv för förväntade kundförluster		-	-228	-196	-664	-273
Kostnader för ersättningar till anställda		-5 720	-9 876	-11 953	-19 871	-40 806
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		-	-1 340	-	-1 340	-2 440
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 637	-1 618	-3 311	-3 288	-8 211
Övriga rörelsekostnader		-	-5	-16	-111	-118
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-14 609</b>	<b>-20 354</b>	<b>-28 793</b>	<b>-40 189</b>	<b>-92 171</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 213</b>	<b>-4 490</b>	<b>-4 964</b>	<b>-14 772</b>	<b>-38 064</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>						
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 781	3 311	7 281	6 445	13 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	-	50	-	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 383	-4 634	-7 293	-7 544	-18 359
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-771</b>	<b>-5 813</b>	<b>-4 926</b>	<b>-15 871</b>	<b>-43 096</b>
Skatt på periodens resultat		-29	-603	-559	698	-1 527
<b>Periodens resultat</b>		<b>-800</b>	<b>-6 416</b>	<b>-5 485</b>	<b>-15 173</b>	<b>-44 654</b>
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-800	-6 416	-5 485	-15 173	-44 654

## Rapport över övrigt totalresultat

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/04/01 2023/06/30	2022/04/01 2022/06/30	2023/01/01 2023/06/30	2022/01/01 2022/06/30	2022/01/01 2022/12/31
<b>Periodens resultat</b>		-800	-6 416	-5 485	-15 173	-44 654
<b>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</b>						
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		1	199	2	203	24
<b>Övrigt totalresultat efter skatt</b>		1	199	2	203	24
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-799</b>	<b>-6 217</b>	<b>-5 483</b>	<b>-14 970</b>	<b>-44 630</b>

## Resultat per aktie

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/04/01 2023/06/30	2022/04/01 2022/06/30	2023/01/01 2023/06/30	2022/01/01 2022/06/30	2022/01/01 2022/12/31
- före och efter utspädning*		-0,00	-0,06	-0,02	-0,13	-0,34
<b>Totalt</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,34</b>
Genomsnittligt antal aktier under perioden (tusental)		247 251	116 619	247 251	116 424	125 898

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

## Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/06/30	2022/06/30	2022/12/31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Balanserade utgifter för systemutveckling		4 717	4 673	4 961
Goodwill		-	1 617	-
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>4 717</b>	<b>6 290</b>	<b>4 961</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	7	43 400	44 500	43 400
Nyttjanderättstillgångar		3 079	5 061	3 974
Inventarier, datorer och installationer		861	406	249
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 340</b>	<b>49 967</b>	<b>47 623</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Innehav i portföljer		15	15	15
Uppskjuten skattefordran		7 371	8 221	7 387
Andra långfristiga fordringar		31 930	88 166	51 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 316</b>	<b>96 402</b>	<b>58 402</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 373</b>	<b>152 659</b>	<b>110 986</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Omsättningstillgångar				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		6 201	10 448	6 446
Övriga fordringar		135 502	85 177	105 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 548	10 990	15 298
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 251</b>	<b>106 615</b>	<b>127 178</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>12</b>	<b>10 147</b>	<b>9 209</b>	<b>20 931</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>172 398</b>	<b>115 824</b>	<b>148 109</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>263 771</b>	<b>268 483</b>	<b>259 095</b>

## Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/06/30	2022/06/30	2022/12/31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	9	26 797	11 672	24 725
Övrigt tillskjutet kapital		147 620	145 052	147 697
Balanserat resultat		-163 458	-117 959	-118 789
Periodens resultat		-5 483	-15 173	-44 654
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>5 476</b>	<b>23 592</b>	<b>8 979</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		20 206	20 000	20 206
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 682</b>	<b>43 592</b>	<b>29 185</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Vinstandelslån		148 583	147 833	148 333
Skulder till kreditinstitut		17 528	22 797	17 747
Leasingskuld		–	2 028	749
Övriga skulder		2 054	17 987	17 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>168 165</b>	<b>190 645</b>	<b>183 909</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		5 269	475	5 288
Leverantörsskulder		3 880	1 047	6 013
Aktuell skatteskuld		3 462	879	1 206
Leasingskuld		3 079	2 728	2 990
Övriga skulder		36 780	12 593	16 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 454	16 524	13 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 924</b>	<b>34 246</b>	<b>46 001</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>238 089</b>	<b>224 891</b>	<b>229 910</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>263 771</b>	<b>268 483</b>	<b>259 095</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

Tessinkoncernen, KSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2022/01/01</b>		<b>11 623</b>	<b>144 326</b>	<b>-118 539</b>	<b>20 000</b>	<b>57 410</b>
Teckningsoptioner				377		377
Nyemission		49	726			775
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>49</b>	<b>726</b>	<b>377</b>		<b>1 152</b>
Periodens resultat				-15 173		
Övrigt totalresultat				203		
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>-14 970</b>		
<b>Utgående balans 2022/06/30</b>		<b>11 672</b>	<b>145 052</b>	<b>-133 132</b>	<b>20 000</b>	<b>43 592</b>
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						
Nyemission		13 053	6 136			20 354
Emissionskostnader			-3 491			-3 491
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>13 053</b>			<b>-206</b>	<b>12 847</b>
Periodens resultat				-30 311		-30 311
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>-30 311</b>		<b>-30 311</b>
<b>Utgående balans 2022/12/31</b>		<b>24 725</b>	<b>147 697</b>	<b>-163 443</b>	<b>20 206</b>	<b>29 185</b>
<b>Ingående balans 2023/01/01</b>		<b>24 725</b>	<b>147 697</b>	<b>-163 443</b>	<b>20 206</b>	<b>29 185</b>
Teckningsoptioner				-14		-14
Ej registrerat aktiekapital		2 072				2 072
Emissionskostnader			-77			-77
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>2 072</b>	<b>-77</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>	<b>1 981</b>
Periodens resultat				-5 485		-5 485
Övrigt totalresultat				2		2
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>-5 483</b>		<b>-5 483</b>
<b>Utgående balans 2023/06/30</b>		<b>26 797</b>	<b>147 620</b>	<b>-168 941</b>	<b>20 206</b>	<b>26 682</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/04/01 2023/06/30	2022/04/01 2022/06/30	2023/01/01 2023/06/30	2022/01/01 2022/06/30	2022/01/01 2022/12/31
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster	11	-800	-5 813	-5 485	-15 871	-43 096
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	12	1 651	3 186	4 037	4 760	10 137
Betald inkomstskatt		25	-201	444	-181	-1 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>876</b>	<b>-2 828</b>	<b>-1 004</b>	<b>-11 292</b>	<b>-34 235</b>
<b>Förändringar av rörelsekapitalet</b>						
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-7 386	-6 126	-6 174	-5 247	-3 510
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		8 575	4 207	6 156	11 801	19 838
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 065</b>	<b>-4 747</b>	<b>-1 022</b>	<b>-4 738</b>	<b>-17 907</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i utveckling av mjukvara		-803	-738	-1 275	-1 500	-3 424
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-694	-354	-694	-84	-133
Förvärv av förvaltningsfastighet		0	-	0	-8 340	-8 340
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond		-6 730	-25 756	-28 930	-70 979	-107 023
Amortering vidareförmedlade lån		10 000	12 294	21 080	26 342	77 223
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 773</b>	<b>-14 554</b>	<b>-9 819</b>	<b>-54 561</b>	<b>-41 697</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission		72	775	72	775	16 088
Teckningsoptioner		0	194	-14	377	317
Upptagna lån		0	0	0	-1 358	6 490
Amortering av leasingskuld		-819	-682	237	-238	-2 737
Amortering av lån		-119	-119	-238	-238	-8 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-866</b>	<b>168</b>	<b>57</b>	<b>-444</b>	<b>11 583</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>2 972</b>	<b>-19 133</b>	<b>-10 784</b>	<b>-59 743</b>	<b>-48 021</b>
Likvida medel vid periodens början		7 175	28 342	20 931	68 952	68 952
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>10 147</b>	<b>9 209</b>	<b>10 147</b>	<b>9 209</b>	<b>20 931</b>

## Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/04/01 2023/06/30	2022/04/01 2022/06/30	2023/01/01 2023/06/30	2022/01/01 2022/06/30	2022/01/01 2022/12/31
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Summa rörelsens kostnader		-3 998	-2 944	-2 607	-5 105	-12 533
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 998</b>	<b>-2 944</b>	<b>-2 607</b>	<b>-5 105</b>	<b>-12 533</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>						
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	-526 439
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-	6	-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4	-	-4	-	-1 118
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 002</b>	<b>-2 944</b>	<b>-2 605</b>	<b>-5 105</b>	<b>-540 088</b>
<b>Periodens resultat och totalresultat</b>		<b>-4 002</b>	<b>-2 944</b>	<b>-2 605</b>	<b>-5 105</b>	<b>-540 088</b>

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/06/30	2022/06/30	2022/12/31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar		117 775	632 522	116 025
Omsättningstillgångar		2 356	1 817	2 075
<b>Summa tillgångar</b>		<b>120 131</b>	<b>634 339</b>	<b>118 100</b>

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/06/30	2022/06/30	2022/12/31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Summa eget kapital		108 947	632 522	113 566
Totala skulder		11 184	1 817	4 534
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>120 131</b>	<b>634 339</b>	<b>118 100</b>

# 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 delårsrapport avser delårsperioden 23-01-01 - 23-06-30 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets funktionella valuta. Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för Tessin Nordic Holding AB, org nr 559085-5721 för räkenskapsåret 2022.

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.

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

Delårsrapporten för delårsperioden 2023-01-01 - 2023-06-30 godkändes för utfärdande av styrelsen den 20 juli 2023.

## Not 3

### Väsentliga redovisnings- och värderingsprincip

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 2022.

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 utvecklat 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 nå inom kommande år. Därför har ledningen därmed bedömt att de skattemässiga underskott man reserverat för de senaste åren kommer att nyttjas inom en överskådlig framtid. Ledningen har som ambition att från och med slutet av 2023 ha 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. Den senaste externa värderingen gjordes vid årsslutet 2022 och nästa värdering beräknas slutföras till delårsrapporten januari - september 2023.



## Not 5

### Nettoomsättning

Koncernens intäkter från avtal med kunder delas upp enligt följande:

Primära geografiska marknader	Tjänster	Innehav i portfölj	Hysesintäkter	Summa
<b>januari - juni 2023</b>				
Sverige	20 338	-	1 986	22 324
Finland	215	-	-	215
	<b>20 553</b>	<b>-</b>	<b>1 986</b>	<b>22 539</b>
<b>januari - juni 2022</b>				
Sverige	20 530	324	1 644	22 498
Finland	1 419	-	-	1 419
	<b>21 949</b>	<b>324</b>	<b>1 644</b>	<b>23 917</b>
<b>januari - december 2022</b>				
Sverige	44 054	347	3 444	47 845
Finland	2 838	-	-	2 838
	<b>46 892</b>	<b>347</b>	<b>3 444</b>	<b>50 683</b>

## Not 6

### Segmentrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande två rörelsesegment i koncernen, låneförmedling och förvaltningsfas-tigheter. Dessa rörelsesegment övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmenten.

Under delårsperioden fram till den 30 juni 2023 har det inte skett några förändringar från tidigare perioder i de mätmetoder som används för att fastställa rörelse-segment och rapportera segmentens resultat.

Intäkter och resultat från respektive seg-ment samt segmentens tillgångar och skulder summeras nedan:

KSEK	januari - juni 2023		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	21 031	1 507	22 538
Aktiverat arbete för egen räkning	1 276	-	1 276
Övriga rörelseintäkter	15	-	15
<b>Segmentsintäkter</b>	<b>22 322</b>	<b>1 507</b>	<b>23 829</b>
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	-	-	-
Övriga kostnader	-28 076	-301	-28 377
<b>Segmentets rörelseresultat</b>	<b>-5 754</b>	<b>1 206</b>	<b>-4 548</b>
Finansiella intäkter	7 313	17	7 330
Finansiella kostnader	-6 432	-861	-7 293
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 873</b>	<b>362</b>	<b>-4 511</b>
<b>Segmentstillgångar</b>	<b>220 371</b>	<b>43 400</b>	<b>263 771</b>
<b>Segmentsskulder</b>	<b>206 180</b>	<b>31 873</b>	<b>238 053</b>

KSEK	januari - juni 2022		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	22 273	1 644	23 917
<b>Segmentsintäkter</b>	<b>22 273</b>	<b>1 644</b>	<b>23 917</b>
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	-	-	x
Övriga kostnader	-18 919	-171	x
<b>Segmentets rörelseresultat</b>	<b>-13 911</b>	<b>-861</b>	<b>-14 772</b>
Finansiella intäkter	6 445	-	6 445
Finansiella kostnader	-7 166	-378	-7 544
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-14 632</b>	<b>-1 239</b>	<b>-15 871</b>
<b>Segmentstillgångar</b>	<b>220 157</b>	<b>48 326</b>	<b>268 483</b>
<b>Segmentsskulder</b>	<b>191 594</b>	<b>33 297</b>	<b>224 891</b>

## Not 7

### Förvaltningsfastigheter

Förändringar i redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter är:

KSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 400	37 500	37 500
Inköp	-	8 340	8 340
Förändring verkligt värde	-	-1 340	-2 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 400	44 500	43 400

Fastigheterna värderas minst årligen 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	2023-06-30	2022-12-31
Hysesvärde, kr per kvm	1 098	1 098
Drift och underhåll, kr per kvm	160	160
Direktavkastning restvärde, %	7,13	7,13
Kalkylränta, %	9,70	9,70
Långsiktig vakans, %	5,50	5,50

Känslighetsanalys	2023-06-30	
	Antagen förändring	Värdeförändring (KSEK)
Marknadshyra för lokaler	10%	1 912
Vakansgrad	10% (enheter)	-2 745
Drift och underhållskostnader	10%	-318
Avkastningskrav (+)	1%	-2 351
Avkastningskrav (-)	1%	3 046

Känslighetsanalys	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

### Aktiekapital

Samtliga aktier har samma rätt till utdelning och representerar en röst på bolagsstämman. Tecknade aktier kan summeras enligt följande:

Antal aktier	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
<b>Tecknade och betalda aktier:</b>			
Vid periodens början	247 250 989	116 228 344	116 228 344
Nyemission*	-	494 991	131 022 645
<b>Tecknade och betalda aktier vid periodens slut*</b>	<b>247 250 989</b>	<b>116 723 335</b>	<b>247 250 989</b>

\*Totalt tecknades 20 721 339 aktier genom teckningsoptioner under juni 2023, dessa har betalats or registrerats under juli 2023

## Not 9

### Räntor och utdelningar

	Koncernen				
	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Erhållna räntor	44	-	50	-	86
Erlagda räntor	-3 383	-4 634	-7 293	-7 544	-18 359
<b>Räntenetto</b>	<b>-3 339</b>	<b>-4 634</b>	<b>-7 243</b>	<b>-7 544</b>	<b>-18 273</b>

	Moderbolaget				
	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Erhållna räntor	-	-	-	-	2
Erlagda räntor	-	-	-	-	-1 118
<b>Räntenetto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 116</b>

## Not 10

### Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

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

	Koncernen				
	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	1 637	1 597	3 311	3 267	6 601
Nedskrivningar immateriella anläggningstillgångar	-	1 340	-	1 340	1 610
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	2 440
Leasingavtal enligt IFRS 16	14	-	14	-118	-503
Apportemission	-	-	-	-	775
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-775
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-	-120	712	-1	29
Omräkningsdifferenser	-	369	-	272	-40
<b>Summa justeringar</b>	<b>1 651</b>	<b>3 186</b>	<b>4 037</b>	<b>4 760</b>	<b>10 137</b>

	Moderbolaget				
	2023-04-01	2022-04-01	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-	-	-	526 439
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-	-	-	-	1
<b>Summa justeringar</b>	<b>-</b>	<b>3 186</b>	<b>-</b>	<b>4 760</b>	<b>526 440</b>

## Not 11

### Risk avseende finansiella instrument

#### 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 övriga antaganden och risker avseende finansiella instrument se årsredovisningen för 2022.

## Not 12

### Transaktioner med närstående

De transaktioner som skett med närstående parter under perioden avser lönetransaktioner. Närståendes deltagande i koncernens incitamentsprogram framgår av not 10. De transaktioner som skett bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

## Not 13

### Händelser efter delårsperiodens slut.

Bolagsverket registrerade aktierna för teckningsoptionerna som tecknades under juni 2023.

## Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari september 2023  
Bokslutskommuniké 2023

2 november 2023  
15 februari 2023

## Försäkran

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

**Stockholm den 20 juli 2023**

Greger Larson / Styrelseordförande

Fredrik Lundberg

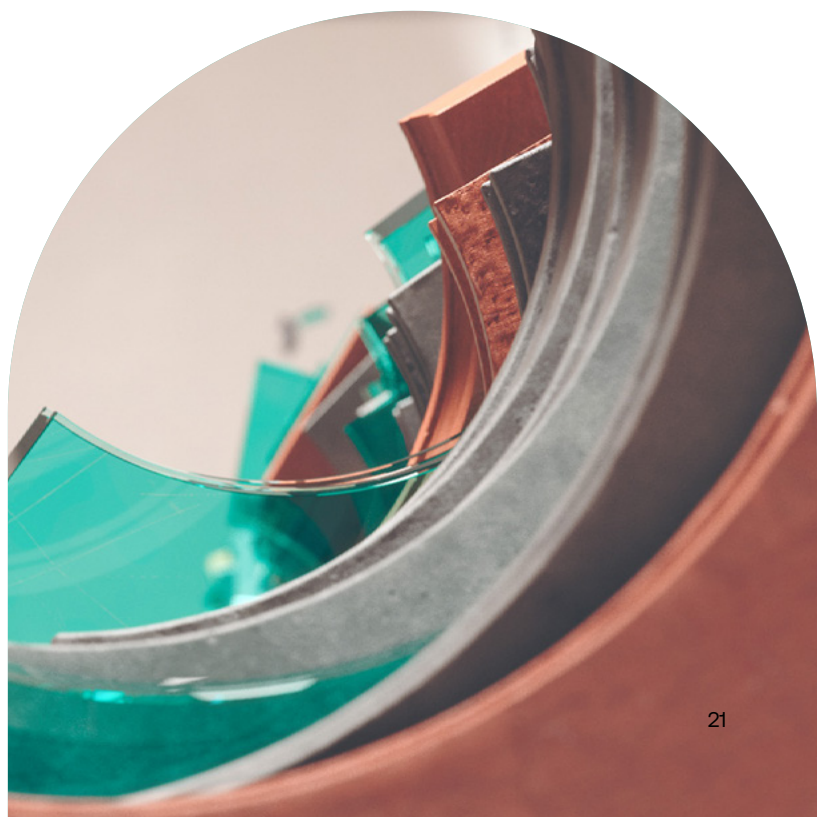
Pär Roosvall

## 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:

Markus Näsholm, CFO  
+46 72 002 1975  
[markus.nasholm@tessin.se](mailto: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.

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



TESSIN