



# TESSIN

# Perioden i korthet

## Januari – mars 2024

Nettoomsättningen uppgick till 6,2 MSEK (10,0) en minskning med 38 procent

---

EBITDA uppgick till -3,6 MSEK (-2,1)

---

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -4,1 MSEK (-3,8)

---

Periodens resultat uppgick till -5,1 MSEK (-4,7)

---

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,03 SEK (-0,02 SEK)

---

Under kvartalet var den förmedlade lånevolymen 54 MSEK (184) en minskning med 71 procent

## Väsentliga händelser under perioden

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.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

I april beslutade styrelsen i Tessin Nordic Holding AB (publ), med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 maj 2023, att uppta ett konvertibelt lån om tolv miljoner kronor genom en riktad emission av konvertibler till Troserums Förvaltnings AB och Dan Brander. Där en miljon betalades ut under första kvartalet.



**54**  
MSEK

Förmedlad  
volym Q1

Netto-  
omsättning

**6,2**  
MSEK

**2**

Fastigheter

Konstaterade  
kreditförluster

**0,00%**

”Strategin att ansluta ytterligare institutionellt kapital gäller fortsatt. Arbetet har intensifierats efter årsskiftet och vi har en tydlig målsättning att konkretisera planerna under 2024.”

– Heidi Wik, verkställande direktör



**”Året 2024 har inletts med ett tydligt fokus på framåtblickande aktiviteter. Vi lämnar nu successivt närmare två år av marknadsutmaningar bakom om oss för att, i takt med att investeringsviljan och fastighetsmarknaden tar fart, bygga en stabil och långsiktig affär för framtiden.”**

Vi inleder året med fortsatt tydlig kostnadskontroll där våra kostnader är i paritet med föregående år. Övergången från 2023 till 2024 bjuder inte på några större överraskningar. Försäljningsvolymerna är fortsatt svaga men tack vare stabila arvoden kombinerat med löpande intäkter från befintliga kapitalstrukturer ser vi en resultatförbättring jämfört med Q4 2023.

### **Avgörande åtgärder**

För nästan två år sedan började vi ana mörka moln över fastighetsfinansieringsbranschen. Trots att vi vid den tidpunkten varken visste hur höga räntorna skulle bli eller inverkan på fastighetsbranschen vidtog vi genast åtgärder och påbörjade vårt första kostnadsbesparingsprogram. Att vi vidtog åtgärder snabbt har varit avgörande för oss under det senaste året. Kostnadsmassan är halverad och vi har lyckats bibehålla låga kostnader.

### **Förutsättningar för framtiden**

Kostnadsbesparingarna har, som en naturlig påföljd, inneburit en minskad personalstyrka och en större arbetsbörda för det kvarvarande teamet i en utmanande tid. Trots detta visar våra medarbetare ett starkt engagemang och framtidstro, både i arbetet med de dagliga uppgifterna men också i aktiviteter kopplat till att framtidssäkra bolaget.

En återkommande punkt i mina VD-ord är betydelsen av institutionellt kapital och behovet av att säkra fler kapitalkällor i kombination med privat kapital för att skapa en hållbar affärsmodell. Strategin att ansluta ytterligare institutionellt kapital gäller fortsatt. Arbetet har intensifierats efter årsskiftet och vi har en tydlig målsättning att konkretisera planerna under 2024. Som ett led i att bygga bolaget för framtiden kunde vi i april, efter periodens slut meddela att vi upptagit ett konvertibellån om 12 MSEK från två av våra befintliga aktieägare.

### **12,8% i ränta till investerare**

Försäljningsvolymerna var under första kvartalet fortsatt svaga. Orsaken till de lägre volymerna beror framförallt på en lägre investeringsvilja i marknaden. Efterfrågan på finansiering från låntagare är fortsatt stark och ökande i takt med att fastighetsutvecklare börjar skönja en återhämtning på fastighetsmarknaden. Syftet med strategin att ansluta fler institutionella kapitalkällor är att det då finns en garanterad tillgång på kapital för lån som uppfyller givna kriterier för ökad stabilitet och förutsägbarhet för låntagarna och för bolagets intäkter.


Med det sagt kommer privata investerare alltid att vara en viktig del av vår verksamhet. Vi har flertalet lojala investerare på plattformen. När lån återbetalas skapas utrymme för återinvesteringar i nya lån. Under det första kvartalet återbetalades 133 MSEK och snitträntan på de återbetalda lånen var 12,8%

### **Marknaden vänder**

Även om vi ser att molnen nu skingras, kommer utmaningar finnas kvar, kanske en längre tid än vad vi önskar. Flera rapporter indikerar att vi nått eller är på väg att nå botten vad gäller bostadsmarknaden, fastighetsbolagens konkursvåg och det kalla investerarklimatet. Oavsett när vändningen sker vill vi vara så förberedda som möjligt och vara lika snabba med att anpassa oss för en uppgång i marknaden, som vi var med att skära kostnaderna 2022.

Med det engagemang som aktieägare, styrelse och personal visar i kombination med de aktiviteter som genomförts och pågår är vi väl rustade för arbetet som krävs för att bibehålla vår position som Nordens ledande plattform för fastighetsfinansiering med en allt mer stabil affärsmodell.

Stockholm den 3 maj 2024



Heidi Wik  
Verkställande direktör

## Verksamheten

### Flerperiodsöversikt

Tessinkoncernen, KSEK	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
Nettoomsättning	6 209	6 817	11 215	12 583	9 956	12 860	14 435	15 109	8 808
EBITDA	-3 641	-5 825	543	424	-2 077	-12 011	-6 015	-2 872	-8 612
Resultat per aktie	-0,02	-0,03	-0,01	0,00	-0,02	-0,12	-0,08	-0,06	-0,07

# Januari - mars 2024

### Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 6,2 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 10,0 MSEK, vilket ger en minskning med 3,7 MSEK eller cirka 38 procent. Nedgången är främst hänförlig till den nuvarande fastighetsmarknad.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -4,1 MSEK. Rörelseresultatet påverkades huvudsakligen av lägre kostnader hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet bolaget genomförde under fjärde kvartalet 2022, vilket har lett till en lägre kostandsstruktur. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -3,7 MSEK.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -5,1 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -4,7 MSEK.

### Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -10,8 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 mars 2024 till 27,3 MSEK. Kassaflödet påverkades positivt av återbetalningar i av vidareförmedlade lån till SPV-strukturen. Eget kapital uppgick per den 31 mars 2024 till 11,9 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 4,4 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 0,04 SEK.

### Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,7 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 0,5 MSEK. Nettoinvesteringarna under första kvartalet 2024 är främst hänförligt till den egenutvecklade plattform Tessin utvecklat och fortsätter att utveckla.

### Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 11 (15), varav 45 procent var kvinnor (36).



# Nya projekt 2024





## Koncernens resultaträkning

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2024/01/01 2024/03/31	2023/01/01 2023/03/31	2023/01/01 2023/12/31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	5	6 209	9 956	40 571
Aktiverat arbete för egen räkning		662	473	2 504
Övriga rörelseintäkter		6	4	101
<b>Summa rörelsens intäkter m.m</b>		<b>6 877</b>	<b>10 433</b>	<b>43 177</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Direkta kostnader		-457	-374	-457
Fastighetskostnader		-42	-28	-260
Övriga externa kostnader		-5 629	-5 663	-27 621
Reserv för förväntade kundförluster		-200	-196	496
Kostnader för ersättningar till anställda	6	-4 190	-6 233	-21 810
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		-	-	-1 000
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-487	-1 674	-5 217
Övriga rörelsekostnader		-	-16	-59
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 005</b>	<b>-14 184</b>	<b>-55 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 128</b>	<b>-3 751</b>	<b>-12 752</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 999	3 500	8 286
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	6	2 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 981	-3 910	-11 937
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 098</b>	<b>-4 155</b>	<b>-14 167</b>
Skatt på periodens resultat		-40	-530	-326
<b>Periodens resultat</b>		<b>-5 138</b>	<b>-4 685</b>	<b>-14 493</b>
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		-5 094	-4 685	-13 605
Innehav utan bestämmande inflytande		-44	-	-888

## Rapport över övrigt totalresultat

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2024/01/01 2024/03/31	2023/01/01 2023/03/31	2023/01/01 2023/12/31
<b>Periodens resultat</b>		-5 138	-4 685	-14 493
<b>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</b>				
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		-	4	-
<b>Övrigt totalresultat efter skatt</b>		0	4	0
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-5 138</b>	<b>-4 681</b>	<b>-14 493</b>

## Resultat per aktie

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2024/01/01 2024/03/31	2023/01/01 2023/03/31	2023/01/01 2023/12/31
- före och efter utspädning		-0,02	-0,02	-0,35
<b>Totalt</b>		<b>-0,02</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,35</b>
Genomsnittligt antal aktier under perioden (tusental)		267 972	247 251	125 899

## Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2024/03/31	2023/03/31	2023/12/31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Balanserade utgifter för systemutveckling		4 969	4 643	4 531
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>4 969</b>	<b>4 643</b>	<b>4 531</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	7	42 078	43 400	42 400
Nyttjanderättstillgångar		2 042	3 213	2 287
Förbättringsutgift på annans fastighet		409		409
Inventarier, datorer och installationer		490	196	507
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 019</b>	<b>46 809</b>	<b>45 604</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Innehav i portföljer		15	15	15
Uppskjuten skattefordran		7 283	7 346	7 249
Andra långfristiga fordringar		–	35 200	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 298</b>	<b>42 561</b>	<b>7 264</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 286</b>	<b>94 013</b>	<b>57 399</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Omsättningstillgångar				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		6 177	2 623	4 834
Övriga fordringar	8	149 139	131 985	132 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 776	18 278	25 153
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>182 092</b>	<b>152 886</b>	<b>162 348</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>13</b>	<b>27 265</b>	<b>7 175</b>	<b>37 214</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>209 357</b>	<b>160 061</b>	<b>199 563</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>266 643</b>	<b>254 074</b>	<b>256 962</b>

## Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2024/03/31	2023/03/31	2023/12/31
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	9	26 797	24 725	26 797
Övrigt tillskjutet kapital		147 516	147 620	147 516
Balanserat resultat	10	-179 629	-163 456	-165 980
Periodens resultat		-5 094	-4 685	-13 605
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>-10 410</b>	<b>4 204</b>	<b>-5 272</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		22 334	20 206	21 855
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 924</b>	<b>24 410</b>	<b>16 583</b>
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 199</b>		<b>2 199</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Vinstandelslån			148 583	-
Skulder till kreditinstitut		21 984	17 647	14 005
Leasingskuld		1 344		1 347
Övriga skulder				
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 328</b>	<b>166 230</b>	<b>15 352</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Vinstandelslån		149 333		149 333
Skulder till kreditinstitut		475	5 269	8 554
Leverantörsskulder		9 748	4 179	6 311
Aktuell skatteskuld		1 163	2 114	1 289
Leasingskuld		726	2 992	963
Övriga skulder		54 857	35 407	43 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 890	13 473	12 577
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>229 191</b>	<b>63 434</b>	<b>222 828</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>252 520</b>	<b>229 664</b>	<b>238 179</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>266 643</b>	<b>254 074</b>	<b>256 962</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 2023/01/01</b>		<b>24 725</b>	<b>147 697</b>	<b>-163 443</b>	<b>20 206</b>	<b>29 185</b>
Justering av tidigare ej redovisad minoritet				-2 537	2 537	-
<b>Justerad ingående balans 2023/01/01</b>		<b>24 725</b>	<b>147 697</b>	<b>-165 980</b>	<b>22 743</b>	<b>29 185</b>
Nyemission			-77	-		-77
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>-</b>	<b>-77</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-77</b>
Periodens resultat				-4 685	-	-4 685
Övrigt totalresultat						-
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>-4 685</b>	<b>-</b>	<b>-4 685</b>
<b>Utgående balans 2023/03/31</b>		<b>24 725</b>	<b>147 620</b>	<b>-170 665</b>	<b>22 743</b>	<b>24 423</b>
Nyemission		2 072				2 072
Emissionskostnader			-104			-104
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>2 072</b>	<b>-104</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 968</b>
Periodens resultat				-8 920	-888	-9 808
Övrigt totalresultat						-
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>-8 920</b>	<b>-888</b>	<b>-9 808</b>
<b>Utgående balans 2023/12/31</b>		<b>26 797</b>	<b>147 516</b>	<b>-179 585</b>	<b>21 855</b>	<b>16 583</b>
<b>Ingående balans 2024/01/01</b>		<b>26 797</b>	<b>147 516</b>	<b>-179 585</b>	<b>21 855</b>	<b>16 583</b>
Periodens resultat				-5 138	479	-4 659
Övrigt totalresultat						
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>-5 138</b>	<b>479</b>	<b>-4 659</b>
<b>Utgående balans 2024/03/31</b>		<b>26 797</b>	<b>147 516</b>	<b>-184 723</b>	<b>22 334</b>	<b>11 924</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2024/01/01 2024/03/31	2023/01/01 2023/03/31	2023/01/01 2023/12/31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster		-5 098	-4 155	-14 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	13	487	1 856	8 716
Betald inkomstskatt		451	419	38
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>-7 801</b>	<b>-1 880</b>	<b>-5 413</b>
<b>Förändringar av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		4 954	1 212	-7 562
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		11 956	-538	6 317
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 750</b>	<b>-1 206</b>	<b>-6 658</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i utveckling av mjukvara		-662	-472	-2 504
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-	-955
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-	-
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond		-32 200	-22 200	-48 430
Amortering vidareförmedlade lån		9 500	11 080	71 822
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-23 362</b>	<b>-11 592</b>	<b>19 933</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission		-	-77	2 072
Teckningsoptioner		-	-14	-14
Upptagna lån		1 000	-	3 000
Amortering av leasingskuld		-237	-748	-1 575
Amortering av lån		-100	-119	-475
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>663</b>	<b>-958</b>	<b>3 008</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-9 949</b>	<b>-13 756</b>	<b>16 283</b>
Likvida medel vid periodens början		37 214	20 931	20 931
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>27 265</b>	<b>7 175</b>	<b>37 214</b>

## Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, KSEK	Not	2024/01/01 2024/03/31	2023/01/01 2023/03/31	2023/01/01 2023/12/31
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Summa rörelsens kostnader		-2 148	-2 607	-11 177
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 148</b>	<b>-2 607</b>	<b>-11 177</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-2 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	6	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-	-174
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 150</b>	<b>-2 601</b>	<b>-13 843</b>
<b>Periodens resultat och totalresultat</b>		<b>-2 150</b>	<b>-2 601</b>	<b>-13 843</b>

Moderbolaget, KSEK	Not	2024/03/31	2023/03/31	2023/12/31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		117 775	117 775	117 775
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 775</b>	<b>632 436</b>	<b>116 025</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 775</b>	<b>632 436</b>	<b>116 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar hos koncernföretag		3 426	153	3 684
Övriga fordringar		-16	13	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		990	358	58
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 400</b>	<b>524</b>	<b>3 742</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>72</b>	<b>987</b>	<b>1 023</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 473</b>	<b>1 511</b>	<b>4 765</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>122 248</b>	<b>119 286</b>	<b>122 540</b>

## Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/03/31	2022/03/31	2022/12/31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	9	26 797	24 725	26 797
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 797</b>	<b>24 725</b>	<b>26 797</b>
Fritt eget kapital				
Överkursfond		643 890	643 994	643 890
Balanserat resultat	10	-569 084	-555 240	-555 239
Årets resultat		-2 150	-2 601	-13 843
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>72 656</b>	<b>86 153</b>	<b>74 807</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 453</b>	<b>110 878</b>	<b>101 604</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		2 670	859	913
Skulder till koncernföretag		5 789	4 919	5 619
Övriga skulder		13 176	2 284	13 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 159	346	1 253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 794</b>	<b>8 408</b>	<b>20 936</b>
<b>Totala skulder</b>		<b>22 794</b>	<b>8 408</b>	<b>20 936</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>122 247</b>	<b>119 286</b>	<b>122 540</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 verksamhetsåret 2024 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets funktionella valuta. Bokslutskommunikén har upprättats enligt IAS 34.

### Delårsrapport-rapportering

Delårsrapporten ska läsas tillsammans 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 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. Delårsrapporten är för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-03-31 godkändes för utfärdande av styrelsen den 3 maj 2024.

## 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 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 7 283 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
<b>2024-03-31</b>				
Sverige	5 152	-	1 057	6 209
Finland	-	-	-	0
	<b>5 152</b>	<b>0</b>	<b>1 057</b>	<b>6 209</b>
<b>2023-03-31</b>				
Sverige	8 748	-	993	9 741
Finland	215	-	-	215
	<b>8 963</b>	<b>-</b>	<b>993</b>	<b>9 956</b>

## 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	Q1 2024		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	2 510	1 057	6 215
Aktiverat arbete för egen räkning	662	-	662
<b>Segmentsintäkter</b>	<b>3 172</b>	<b>1 057</b>	<b>6 877</b>
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	-		
Övriga kostnader	-10 509	-496	-11 005
<b>Segmentets rörelseresultat</b>	<b>-10 509</b>	<b>-496</b>	<b>-11 005</b>
Finansiella intäkter	2 012	-	2 012
Finansiella kostnader	-2 241	-740	-2 981
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 979</b>	<b>-119</b>	<b>-5 098</b>
<b>Segmentstillgångar</b>	<b>212 439</b>	<b>54 204</b>	<b>266 643</b>

KSEK	Q1 2023		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	8 963	993	9 956
Aktiverat arbete för egen räkning	473	-	473
Övriga rörelseintäkter	4	-	4
<b>Segmentsintäkter</b>	<b>9 440</b>	<b>993</b>	<b>10 433</b>
Övriga kostnader	-14 041	-143	-14 184
<b>Segmentets rörelseresultat</b>	<b>-4 601</b>	<b>850</b>	<b>-3 751</b>
Finansiella intäkter	3 489	17	3 506
Finansiella kostnader	-3 502	-408	-3 910
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 614</b>	<b>459</b>	<b>-4 155</b>
<b>Segmentstillgångar</b>	<b>209 341</b>	<b>44 734</b>	<b>254 075</b>
<b>Segmentsskulder</b>	<b>196 402</b>	<b>33 262</b>	<b>229 664</b>

## Not 7

### Förvaltningsfastigheter

Förändringar i redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter är:

KSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 400	43 400	43 400
Inköp	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-
Förändring verkligt värde	-	-	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 400	43 400	42 400
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 400</b>	<b>43 400</b>	<b>42 400</b>

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	2023-03-31
Hysesvärde, kr per kvm	1 115	1 098
Drift och underhåll, kr per kvm	145	160
Direktavkastning restvärde, %	7,50	7,13
Kalkylränta, %	9,7	9,70
Långsiktig vakans, %	5,50	5,50

Känslighetsanalys	2024-03-31	
	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	2023-03-31	
	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 149 826 KSEK vidareförmedlade lån som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

## Not 9

### Aktiekapital

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

Antal aktier	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>Tecknade och betalda aktier:</b>			
Vid periodens början	267 972 328	247 250 989	247 250 989
Nyemission	-	-	20 721 339
<b>Tecknade och betalda aktier vid periodens slut</b>	<b>267 972 328</b>	<b>247 250 989</b>	<b>267 972 328</b>

## Not 10

### Likvida medel

Likvida medel innehåller 15 MSEK som härrör från finansieringsverksamheten och återbetalning av fastighetskrediter som dotterbolaget Tessin SPV 1 AB tidigare placerat.

## Not 11

### Övriga skulder

Koncernen har under perioden 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		
	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna räntor	-	6	10 522
Erlagda räntor	-2 661	-3 910	-11 937
<b>Summa justeringar</b>	<b>-2 661</b>	<b>-3 910</b>	<b>-1 415</b>

	Moderbolaget		
	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna räntor	-	6	8
Erlagda räntor	-2	-	-174
<b>Summa justeringar</b>	<b>-2</b>	<b>6</b>	<b>-167</b>

## 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		
	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	487	1 674	5 217
Nedskrivningar immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Nedskrivning fordringar	-	-	2 499
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	1 000
Leasingavtal enligt IFRS 16	-	70	-
Apportemission	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-	111	-
Omräkningsdifferenser	-	1	-
<b>Summa justeringar</b>	<b>487</b>	<b>1 856</b>	<b>8 716</b>

## 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		
	2024-01-01 2024-03-31	2023-01-01 2023-03-31	2023-01-01 2023-12-31
Realisationsresultat avyttring finansiella tillgångar	-	-	-
Apportemission	-	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-	-	-
<b>Summa justeringar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 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 periodens slut

I april beslutade styrelsen i Tessin Nordic Holding AB (publ), med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 maj 2023, att uppta ett konvertibelt lån om tolv miljoner kronor genom en riktad emission av konvertibler till Troserums Förvaltnings AB och Dan Brander. Där en miljon betalades ut under första kvartalet.

## Kommande rapporttillfällen

Årsredovisning 2023  
- 27 maj 2024

Delårsrapport januari - juni 2024  
-18 juli 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 3 maj 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.

<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