



TESSIN

Årsredovisning 2024

Innehåll

Tessin 2024

3	Tessin i siffor
5	VD-ord
7	Tessins plattform
9	Kapitalkällor
12	Teknologi
14	Hållbarhetsarbete
16	Aktien och ägarna

Finansiell rapport

18	Förvaltningsberättelse
21	Resultaträkning
22	Övrigt totalresultat
23	Balansräkning
25	Förändring av eget kapital
27	Kassaflödesanalys
28	Noter till de finansiella rapporterna
62	Revisionsberättelse
64	Information till aktieägare
65	Styrelse
66	Ledning
67	Definitioner



Kontakt:

Tessin Nordic Holding AB (publ)
Klara Norra Kyrkogata 29
111 22 Stockholm
Telefon: +46 (0)8-410 560 70
www.tessin.com

233

MSEK
förmedlat
kapital25
MSEKNetto-
omsättning

533

MSEK
återbetalt

12%

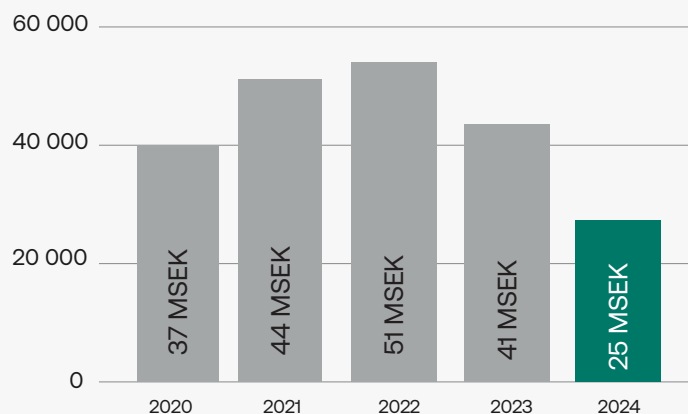
Genomsnitt
ränta0,3 - 3%
(konstaterat v befarat)Kredit-
förluster

64 000

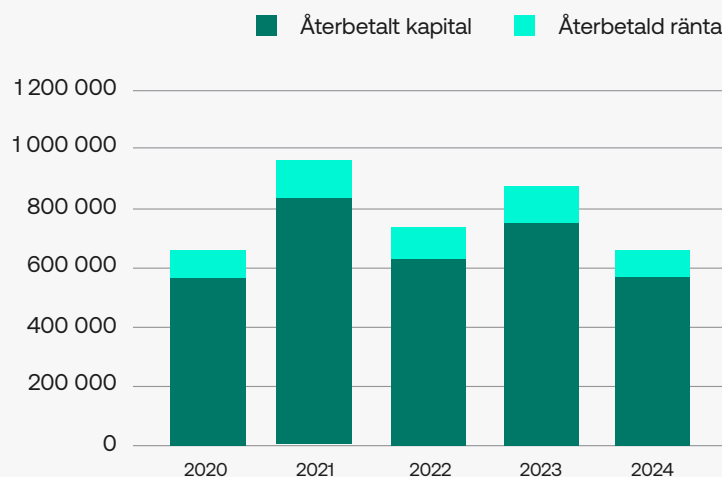
Antal
medlemmar

Tessin i siffror

Omsättning per år



Återbetalt kapital och avkastning



KSEK	2020	2021	2022	2023	2024
Återbetalat	580 561	835 264	717 203	790 905	532 905
Avkastning	75 456	99 348	66 901	108 499	75 197
Totalt	656 026	934 612	784 104	899 404	608 103

Tessin 2025 - med fokus på framtidens boenden

“Nyckel till framgång heter effektivitet. Ju mer vi kan förenkla och snabba på våra egna processer, utan att göra avkall på tryggheten i investeringarna, desto bättre villkor kan vi erbjuda både långivare och låntagare samtidigt som vi kan förbättra våra egna marginaler” Ander Kumlin, VD



VD Anders Kumlin har ordet

2024 – Det sista förlorade året

Det är lätt att tro att de tuffa åren för Tessin och för hela den svenska byggmarknaden är över, men den lyxen kan vi inte kosta på oss. Utmaningarna är inte på något sätt avklarade, men de senaste årens arbete med kostnadskontroll och omstruktureringar har gjort att Tessin har överlevt och kan blicka framåt. Med en inställning att jobba ännu hårdare för att dra nytta av det arbete som redan har gjorts. Målet för 2025 är enkelt: Tessin ska växa och bli lönsamt igen!

Som nytilträdd VD skulle jag kunna måla upp en bild av att nu är det värsta över, nu börjar de nya guldåren. Det tänker jag inte göra av det enkla skälet att det inte är sant. Det räcker att läsa denna årsredovisning för att konstatera att vi fortfarande har stora utmaningar att ta oss an. Vi kan varken skylla dåliga år på marknaden eller förvänta oss att samma marknad på ett magiskt vis ska rädda oss när den börjar återgå till ett mer normalt läge.

Vårt arbete är att skapa ett erbjudande och en organisation som gör att vi kan maximera nyttan av de goda åren och minimera skadan av de dåliga. Vi måste vara snabbrikliga, flexibla och tillräckligt ödmjuka för att erkänna att vi alltid kan göra ännu bättre ifrån oss. Kan vi göra det under 2025 så har vi äntligen möjligheten att själva skapa de goda dagarna själva.

Nyckeln till framgång heter effektivitet. Ju mer vi kan förenkla och snabba på våra egna processer, utan att göra avkall på tryggheten i investeringarna, desto bättre villkor kan vi erbjuda både långivare och låntagare samtidigt som vi kan förbättra våra egna marginaler. Nästa steg är att göra oss själva mycket mer synliga, för att ta den marknadsposition som vi både strävar efter och tycker att vår afärsidé förtjänar kan vi inte fortsätta att vara branschens bäst bevarade hemlighet.

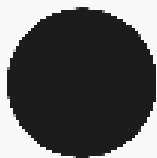
Behovet av kapital för att finansiera byggprojekt är gigantiskt så efterfrågan på vår kärnprodukt – pengar – behöver vi inte oro oss för. Storbankernas kapitaltäckningskrav hindrar dem från att tillgodose mer än en bråkdel av behovet från marknaden, vilket gör att utrymmet för Tessin bara begränsas av hur mycket kapital vi kan erbjuda till attraktiva villkor. Det arbetet utförs inte bara vid förhandlingsbordet, utan varje dag genom att ständigt hitta nya sätt att jobba effektivare och göra oss själva synligare.

Varken vi själva eller det nya samhällsbygget har råd med ännu ett förlorat år, 2024 var det sista. Nu har vi ingenting att skylla på utan det är dags för oss att leverera.

Stockholm den 30 april 2025



Anders Kumlin
Verkställande direktör



UTFORSKA

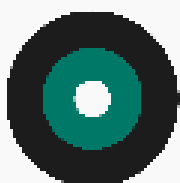
För varje projekt upprättas ett prospekt som innehåller all nödvändig information om projektet och projektägaren innan vi presenterar det för Tessins medlemmar.



INVESTERA

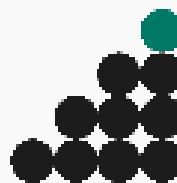
I inloggat läge kan en intresseanmälan för ett lån göras genom att reservera önskat belopp i investeringserbjudandet.

Introduktion till Tessins plattform



FÖLJ

Tessin kommunicerar löpande med de personer som är långgivare i respektive projekt.



AVKASTNING

När slutdatum för lånet är nått återbetalas lånet inklusive upplupen ränta.



”Tessin tar nya tag 2025 med mål att vara det naturliga valet av partner för projektutvecklare”

Anders Kumlin / VD

Tessins digitala plattform har idag över 64 000 medlemmar, från privatpersoner via professionella investerare till institutionella placerare. För att möta den växande efterfrågan på fastighetslån fortsätter Tessin att samarbeta med fler institutionella investerare och har som ambition att utöka samarbetet för att möta fastighetsmarknadens behov av finansiering.

Genom att addera ytterligare produkt erbjudanden och kapitalkällor skapar Tessin möjligheten att inte bara utöka den totala lånevolymen, utan också kunna förmedla större lån. Därmed kan Tessin på sikt även bli ett alternativ för större etablerade fastighetsaktörer. Idag förmedlar Tessin primärt fastighetslån inom intervallet 10-100 MSEK, men ser en stor efterfrågan på fastighetslån som överstiger 100 MSEK.

Kapitalkällor

Tessin Premium

Tessin har byggt upp ett investerarnätverk som består av över 64 000 medlemmar. Minimibeloppet för en investering är 30 000 SEK och till våra investerare som investerat minst 500 000 SEK via plattformen under året erbjuder vi Premiummedlemskap. Medlemmar i Tessin Premium får tillgång till projekt som marknadsförs på plattformen före övriga investerare samt förtur vid teckning och tilldelning.

Institutionellt kapital

Sedan 2018 har Tessin haft strategin att ansluta institutionellt kapital och erbjuder idag både direct lending-avtal och lånefaciliteter till institutionella investerare. Att investera i private debt riktat till säkerställda fastighetskrediter är ett växande tillgångsslag, framför allt i de större europeiska länderna. Många av de internationella investerarna är intresserade av den svenska marknaden och letar aktivt efter plattformar som Tessin att samarbeta med.

Tessin upprättade sin första lånefacilitet 2021 då bolaget emitterade 172,5 MSEK i ett vinstandelslån till Praktikertjänst tillsammans med andra kapitalpartners. 2022 ingick Tessin ett direct lending-avtal med LCM Partners om en miljard kronor. 2024 ingicks en avsiktsförklaring med Pollen Street Capital om 600 MSEK till en lånefacilitet med en löptid på minst tre år.

Under 2024 signerade Tessin ett avtal med Pollen Street Capital, en London-baserad kreditfond där fonden finansierar lån till ett värde av 600 MSEK, med en potentiell fördubbling efter att 600 MSEK är har investerats.





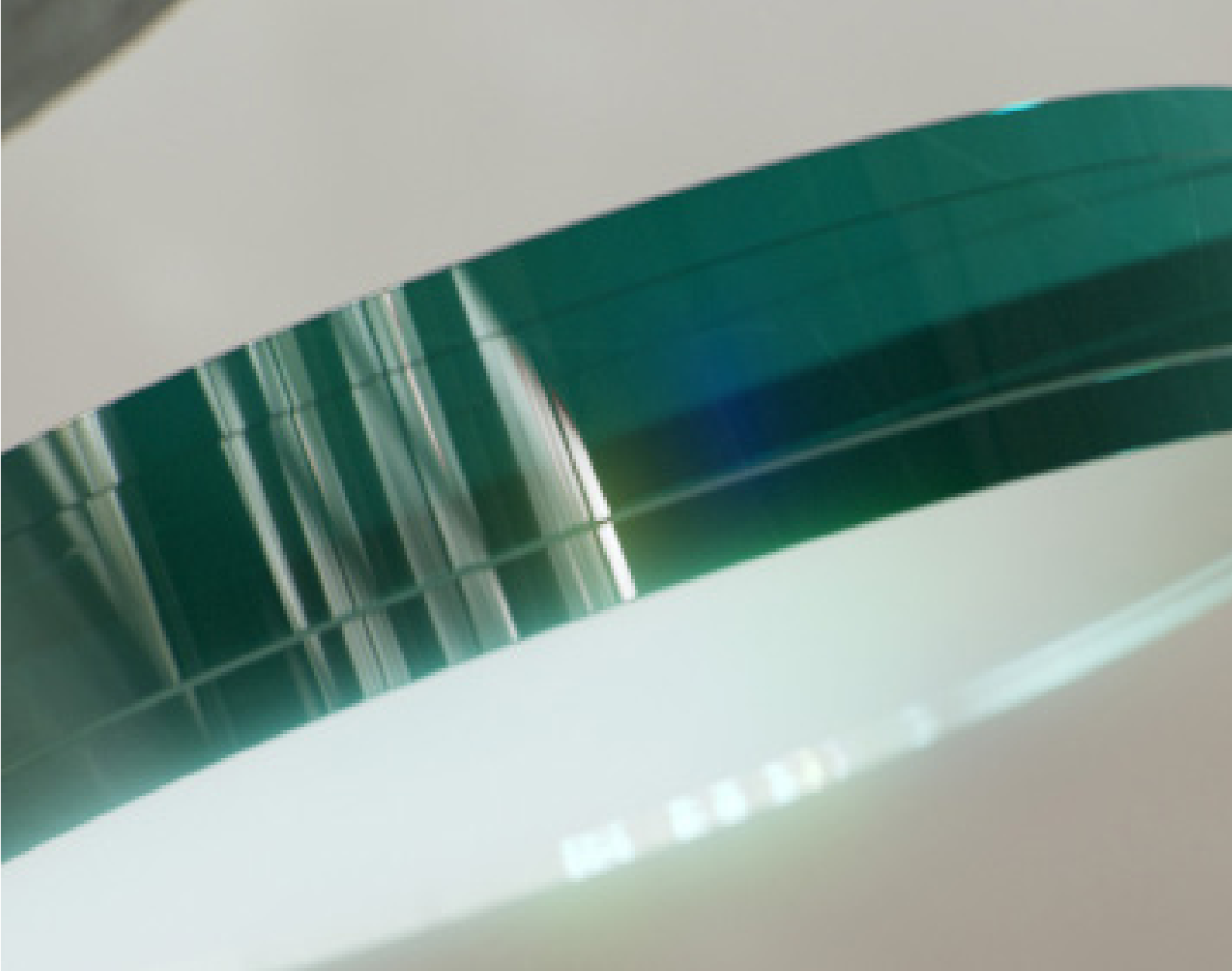
Fastighetsräntefonden / Nordic Bridge Fund

Fastighetsräntefonden är en kreditfond som lanserades på marknaden genom ett samarbete mellan Tessin och fondförvaltaren Alfakraft Fonder. Fastighetsfonden håller på att avvecklas, och i stället har Nordic Bridge Fund startats.

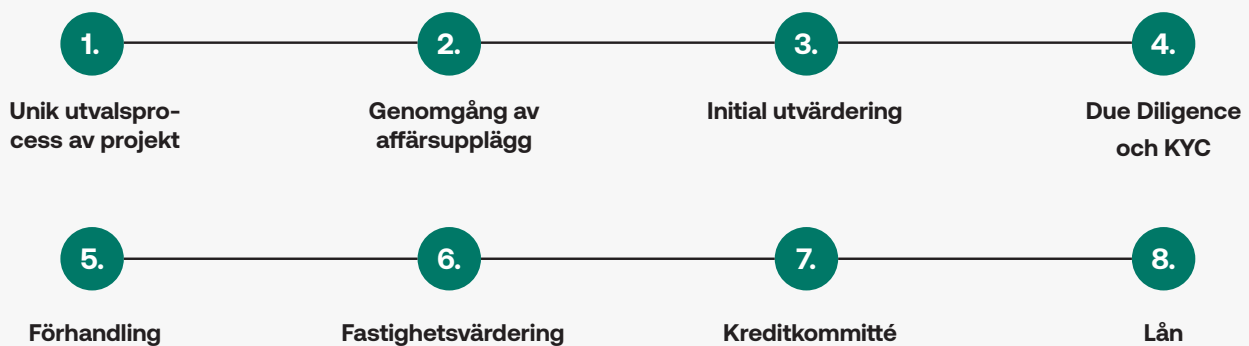
Medan traditionella fastighetsfonder förvärvar fysiska fastigheter eller fastighetsrelaterade aktier, investerar Nordic Bridge Fund istället primärt i fastighetskrediter. Nordic Bridge Funds avkastning är således inte beroende av värdeökningen på ett fastighetsbolag och dess underliggande fastigheter eller volatiliteten på börsen. Istället utgörs Nordic Bridge Funds avkastning av fastighetskrediternas räntor och investeringarna skyddas helt eller delvis av fastighetspant samt övriga tillgängliga säkerheter.

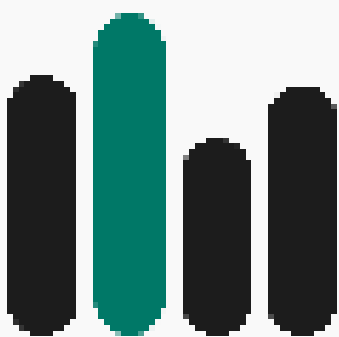
Fondens struktur går i korthet ut på att en investeringskommitté hos fondförvaltaren Alfakraft aktivt screenar de fastighetslån som presenteras på Tessins Plattform och andra likande plattformar. Man sätter därefter ihop en diversifierad portfölj av fastighetskrediter med god riskspridning och en målavkastning på cirka fyra till sju procent per år över den svenska statsskuldväxels 3-månadersränta.

¹ Nordic Growth Market (NGM) är en auktoriserad marknadsplats / börs med verksamhet i Sverige, Norge, Danmark och Finland.



Kreditprocess





Tessins egenutvecklade tekniska plattform är en nyckelfaktor för bolagets tillväxt. Plattformen är skalbar och verksamhetsanpassad vilket möjliggör effektivitet i kärnprocesserna samt i vidareutvecklingen av vårt erbjudande.

Teknologi

Tessin har utvecklat och tillhandahåller en egen digital plattform som möjliggör för privata såväl som institutionella investerare att låna ut pengar till olika fastighetsprojekt. Plattformen samlar all Tessins lånehantering i ett arbetsflöde och med all data samlad på en plats. Denna egenskap skapar förutsättningar för skalbarhet, flexibilitet och prestanda som annars inte hade varit möjlig att uppnå. Genom denna lösning elimineras integrationsrisken mot flera olika system och ger Tessin god kontroll på relevant data.

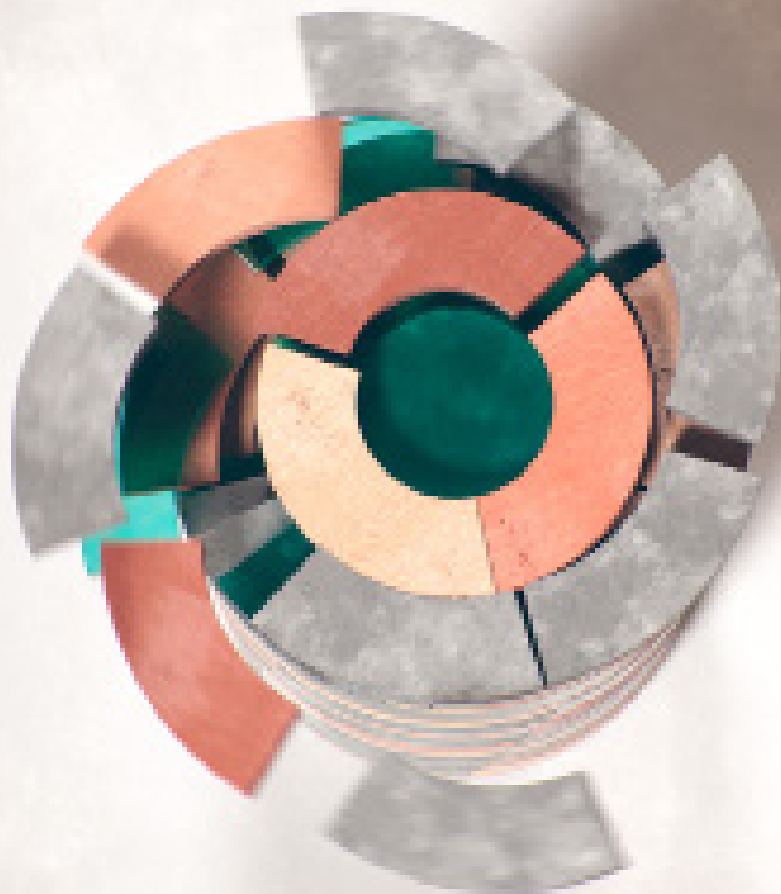
Sedan 2019 har Tessin byggt om den underliggande tekniska strukturen för att förbereda bolaget för att kunna hantera betydligt större volymer, utan att i någon större utsträckning behöva addera mer personal eller öka fasta kostnader. Bolagets uppfattning är att plattformens skalbarhet skulle kunna generera intäkter upp mot det tredubbla utan att mer personal behöver anställas.

Tessin SPOT

Tessin SPOT (Tessin Single Point of Truth) lanserades i början av 2021. Tessin SPOT är en vidareutveckling av den bakomliggande plattformen. Den tekniska infrastrukturen för programvaruplattformen bygger på en modern serverlös arkitektur och drar nytta av FaaS[1], IaaS[2] och PaaS[3]. Detta medför snabb skalbarhet, stor flexibilitet och en möjlighet till att motverka och kontrollera fördröjningar genom konfiguration, i stället för kostsamma investeringar i teknik. Den tekniska arkitekturen innebär även att resurser kan fokuseras på att bygga affärsvärde i stället för underhåll av infrastruktur. Behovet av underhåll av infrastrukturen minskas markant och möjliggör en kostnadseffektiv skalbarhet av kapaciteten för hantering av mängder kunder, transaktioner och andra datamängder.

Systemet fungerar som ett beslutsstöd i samtliga led och tillåter därigenom en betydligt mer effektiv kreditbedömningsprocess, förbättrad onboardingprocess av låntagare, samt förenklar och effektiviserar hanteringen av administration relaterad till förmedlade fastighetslån. Den samlade datan kan enkelt pivoteras och anpassas till olika arbetsvyer, rapporter eller andra datakällor vilket ger Tessin en betydande potential till möjligheten att hantera fler låntagare och långivare, såväl privata som institutionella, samt mer komplexa affärsprodukter, utan att skala upp i behovet av resurser.





Tessins hållbarhetsarbete

Tessin ska bidra till en hållbar utveckling inom både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Miljövänlighet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) är en central del av Tessins verksamhet. I takt med att ESG-frågor får större utrymme och EU:s taxonomi för hållbara investeringar gör entré på marknaden ökar investerarnas krav på att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar.

Med FN:s globala mål för hållbar utveckling och Agenda 2030 har världens ledare förbundit sig att uppnå tre saker till år 2030: avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen samt lösa klimatkrisen. Inom Tessins hållbarhetsarbete prioriteras följande mål:

- Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt - Anständiga arbetsvillkor främjar en hållbar ekonomisk tillväxt som inkluderar hela samhället.
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen - Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering.
- Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna - Den globala temperaturökningen ska begränsas till 1,5 grader. Detta ska framförallt uppnås genom att minska utsläppen av växthusgaser.



Arbetsvillkor och jämställdhet

Tessin är stolta över att kunna erbjuda goda arbetsvillkor, oavsett om det gäller lön, försäkring eller friskvård. Bolaget värnar om det personliga måendet och uppmuntrar en bra balans mellan arbete och fritid. Vi arbetar med såväl jämställdhet som mångfald. Tessin strävar efter en jämn könsfördelning, i ledningsgruppen är 60 procent kvinnor. När det gäller könsfördelningen totalt sett är ca 40 procent av bolaget anställda kvinnor. Företaget arbetar även aktivt med mångfald så att olika nationaliteter och minoritetsgrupper ska ingå i verksamheten.

Hållbarhetsarbete

Tessin bedriver ett omfattande arbete med hållbarhetsfrågor. Tessin har sedan april 2023 tillstånd av FI att tillhandahålla gräsrotsfinansieringstjänster och bolaget har höga krav på arbetet för att bland annat förhindra korruption och penningtvätt. Tessins compliancefunktion är således central i bolagets verksamhet. Därutöver har Tessin omfattande styrdokument och utbildningar kring regelefterlevnad, etik, intressekonflikter etcetera samt en visselblåstjänst.

Vidare ställer Tessin stora miljökrav på den egna verksamheten. Att minimera transporter och ta möten på distans är något som Tessin tillämpat sedan länge. Dessutom finns ekologiska och klimatsmarta matalternativ, källsortering och begränsad pappersanvändning.

Minska klimatpåverkan inom fastighetsområdet

Fastigheter står för en stor del av den totala energiförbrukningen i Sverige och världen. Tessin har en möjlighet att bidra till omställningen för att minska klimatutsläppen när det gäller både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning.

Exklusive uppvärmning beräknas bygg- och anläggningssektorns årliga klimatpåverkan motsvara ca 18,9 miljoner ton koldioxidekvivalenter, vilket motsvarar 21,7 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser.

Tessin kan påverka genom att följa upp miljökrav, erbjuda hållbara villkor och ha en dialog med låntagarna om att både bygga klimatsmart och att minska energiförbrukningen och därmed klimatavtrycket.

Störst möjlighet att minska klimatpåverkan under en byggnads eller anläggnings livscykel är genom beslut i tidiga skeden. Då fastställs om något ska byggas och i så fall vad, samt vilken funktion eller nytta som ska uppnås. Ju längre ett projekt fortskrider, desto fler parametrar låses, vilket påverkar vilka valmöjligheter som finns. Ju tidigare i processen som klimatfrågan uppmärksammas, desto mer genomgripande beslut av betydelse kan fattas.

Taxonomi driver på hållbara investeringar

Tillgången till kapital är av stor betydelse för att främja de investeringar som innebär lägre klimatpåverkan. Att investera hållbart betyder att investerare analyserar och tar hänsyn till hållbarhetens tre olika dimensioner: den ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarheten. EU:s taxonomi har drivit på denna utveckling och Tessin har noterat att framförallt de internationella institutionella investerare som Tessin kommer i kontakt med ligger i framkant på området.

Utvecklingen ger Tessin även möjligheter att ta fram nya investeringsprodukter för att ytterligare främja hållbara investeringar. Det kan omfatta såväl fastighetsutveckling som fastighetsförvaltning.

Aktien och ägarna

Aktiehandel

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Tessin Nordic Holding AB (publ) uppgick vid årets slut till 44 776 KSEK fördelat på 447 776 268 aktier med ett kvotvärde om 0,10 SEK. Varje aktie berättigar en (1) röst.

Marknadsplats

Tessin Nordic Holding AB:s aktie (handelsbeteckning TESSIN) handlas sedan maj 2021 på Nasdaq First North Growth Market. En handelspost omfattade vid årsskiftet en (1) aktie.

Certified Adviser

För bolag anslutna till Nasdaq First North Growth Market krävs en Certified Adviser. FNCA AB är bolagets Certified Adviser.

Aktiekurs och börsvärde

Aktiekursen per den 31 december 2024 var 0,13 SEK vilket innebar ett börsvärde om 33 MSEK.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 967 stycken. Bolagets största ägare per den 31 december 2024 var Dan Brander med ca 24 procent av kapitalet och rösterna i bolaget.

Aktieägaravtal

Såvida styrelsen känner till finns inte några aktieägaravtal rörande Tessin Nordic Holding AB.

Utdelning

Alla aktier är av ett och samma slag, samt medför således samma rätt till bolagets tillgångar, vinst och utdelning. Någon utdelning är inte aktuell för räkenskapsåret 2024.

Insiderrapportering

Aktien i Tessin Nordic Holding AB handlas på Nasdaq First North Growth Market. insynshandel i aktien rapporteras till Finansinspektionen. Som insider har bolaget definierat bolagets styrelseledamöter och vissa ledande befattningshavare. För alla anställda gäller förutom aktuell insiderlagstiftning även en intern insiderpolicy, vilken ska minska risken för köp eller försäljning på grundval av ej offentliggjord information.

Tessin Nordic Holding AB:s aktieägare per 2024-12-31	Antalet aktier	Andel röster/kapital %
Dan Brander	105 830 832	23,60%
Troserums Förvaltning AB	85 951 944	19,20%
Rest of the World AB	57 004 655	12,70%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	26 139 216	5,80%
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	11 738 603	2,60%
Ungdomsstödet Bo Syd AB	7 882 419	1,80%
Synnerstad, Fredrik	6 881 430	1,50%
Avanza Pension	5 968 410	1,30%
Steenberg, Håkan	4 291 565	1,00%
Runesten, Hans Erik	3 977 688	0,90%
Totalt topp-10	315 666 762	70,50%
Övriga	132 109 506	29,50%
Totalt	447 776 268	100%



Finansiell rapport

Förvaltningsberättelse

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE direktören för Tessin Nordic Holding AB (publ) med organisationsnummer 559085-5721 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för moderbolagets och koncernens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2024. Om inget annat anges redovisas belopp i tusental kronor, även KSEK förekommer. Benämningar som "Tessin", "bolaget", "koncernen" avser moderbolaget, Tessin Nordic Holding AB, och dess dotterföretag.

Verksamhetens art och inriktning

Tessin är Nordens ledande plattform för fastighetsfinansiering. Tessinkoncernen erbjuder även kompletterande tjänster och produkter inom fastighetsfinansiering. Koncernen vill genom ny teknik förändra sättet fastigheter finansieras på och ge fler tillgång till ett attraktivt investeringsslag som tidigare varit reserverat för professionella investerare.

Moderföretaget har sitt säte i Stockholm.

Viktiga förhållanden

Ägare med mer än 10 procent av aktierna och rösterna: Dan Brander, Troserums Förvaltning AB och Rest of the World AB, fördelning av de tio största aktieägarna finns på sidan 16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget säkrar 600 MSEK i institutionellt kapital från Pollen Street Capital

Tessin ingår avtal att förvärva 40% av Alfa Kraft Fonder AB

Tessin utnämner tre nya ledamöter till styrelsen

Tessin säkrar finansiering om 15 MSEK genom upptagande av konvertibellån från bolagets största ägare under tredje kvartalet.

Tessin genomför en fulltecknad företrädesemission om 5,8 MSEK.

Tessin säkrar finansiering genom upptagande av konvertibellån om 12 MSEK från bolagets största ägare under andra kvartalet. Del av konvertibellånet konverterades genom en riktad emission till Dan Brander som innefattade ränta om 0,3 MSEK samt konvertering av 6 MSEK i konvertibellån till aktier.

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 24,5 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 40,6 MSEK, vilket ger en minskning med 16,1 MSEK eller cirka 40 procent. Nedgången är främst hänförlig till det marknadsläget med lägre tillgänglighet på kapital

samt antalet fastighetsprojekt som bolaget kan finansiera.

Tessinkoncernen i sammandrag

Flerårsjämförelse Koncernen		2024	2023	2022
Nettoomsättning	tkr	24 518	40 571	50 683
Resultat efter fin poster	tkr	-33 001	-15 087	-43 096
Balansomslutning	tkr	295 569	256 962	259 095
Antal anställda	st	12	14	28
Soliditet	%	n.a.	6.1	11.3

För definition och redogörelse av finansiella mått som definieras respektive inte definieras enligt IFRS samt operationella mått hänvisas till näst sista sidan i årsredovisningen.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -31,0 MSEK.

Resultatutvecklingen följer koncernens utvecklingsplan.

Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -15,3 MSEK.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -36,3 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -15,4 MSEK. Det sämre resultatet förklaras huvudsakligen av lägre lånevolymerna samt engångskostnader hänförliga till Pollen Street-avtalet.

Likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -9,3 MSEK (-14,5). Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 22,5 MSEK (36,9). Kassaflödet under verksamhetsåret påverkades främst av det negativa rörelseresultatet, men även positivt av upptagna lån samt återbetalningar i vidareförmedlade lån. Prognosen för 2025 innehåller konvertibellån, nyemission samt att ansluta ytterligare en ny institutionell kapitalkälla under senare delen av året, vilket skulle ge en positiv effekt på bolagets omsättning. För att fortsatt kunna bedriva verksamheten är koncernen beroende av extern finansiering och en nyemission som planeras genomföras under våren 2025, med målsättningen för teckning om ca 10 MSEK i två trancher. Då koncernen samtidigt förväntas ansluta en ny institutionell kapitalkälla under andra halvan av 2025 ser styrelsen att det tillsammans

med en nyemission kommer vara avgörande för koncernens framtida drift då bolaget fortsatt kommer ha en negativt kassaflöde i den löpande verksamheten under den större delen av 2025. Därmed föreligger en väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet. Med den institutionella kapitalkällan på plats ser styrelsen potential i att nå positivt rörelseresultat.

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2024 till -2,4 MSEK, vilket motsvarar en negativ soliditet om 0,8 procent.

Investeringar

Nettoinvesteringar, i huvudsak, är immateriella anläggningstillgångar uppgick till 3,5 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 3,5 MSEK. Nettoinvesteringarna är hänförliga till den egenutvecklade plattform Tessin utvecklat och fortsätter att utveckla.

Forskning och utveckling

Tessin utvecklar en egen digital plattform som möjliggör för privata investerare att låna ut pengar till olika fastighetsprojekt.

Utvecklingsarbetet aktiveras i enlighet med vad som anges i not 1 och skrivs av över tre år. Under året har 3,5 MSEK (2,5 MSEK) aktiverats.

Miljö

Tessins kärnverksamhet, utveckling av programvara samt hantering av digitala transaktioner, har en mycket begränsad miljöpåverkan. Se vidare Tessins hållbarhetsarbete på sidan 14-15.

Medarbetare

Koncernen sysselsatte under perioden i medeltal 12 (14) personer. 40 procent av de anställda är kvinnor (33 procent). Tessin har en gedigen rekryteringsprocess, där bolaget använder sig av både sitt eget nätverk och extern expertis för att attrahera talanger. Tessin väljer medarbetare med omsorg och är stolta över att några av de bästa och mest erfarna personerna i branschen arbetar i bolaget. Verksamheten baseras på att var och en bidrar och ansvarar för sitt eget arbete, därför är det viktigt för Tessin att rekrytera motiverade medarbetare med potential att växa inom bolaget. Tessin har en bred representation av medarbetare med olika bakgrund. Att blanda olika bakgrunder, kompetenser, erfarenheter, talanger, åldrar, kvalifikationer och personligheter i organisationen gör bolaget effektivare. Bolaget kommer att fortsätta att växa och rekrytera inom sina tillväxtområden och bygga ut stödfunktioner där det behövs.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare ska spegla Tessins behov av att rekrytera och motivera kvalificerade medarbetare genom en kombina-

tion av ersättningar som upplevs som rättvisa och på en konkurrenskraftig nivå. Styrelsen äger rätt att avvika från nedanstående riktlinjer om det finns särskilda skäl.

Ersättningen består av följande komponenter:

- Fast grundlön
- Kort- och långsiktig rörlig ersättning
- Långsiktiga aktierelaterade- och incitamentsprogram
- Pensionsförmåner
- Övriga förmåner
- Uppsägnings- och avgångsvederlag

Grundlön

De ledande befattningshavarnas fasta kontantlön ska revideras årligen och ska vara marknadsmässig

Rörlig ersättning

De ledande befattningshavarnas kontanta rörliga ersättning ska baseras på hur väl fastställda mål rörande tillväxt och värdeskapande för Tessin och deras respektive ansvarsområde har uppfyllts. Utfallet ska kopplas till mätbara mål (kvalitativa, kvantitativa, riskhantering, allmänna och individuella) som mäts under ett år. Målen inom de ledande befattningshavarnas respektive ansvarsområde syftar till att främja Tessins utveckling både på kort och lång sikt och på så sätt främja Tessins affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive Bolagets hållbarhet. Rörlig ersättning kan högst uppgå till 100 procent av den ledande befattningshavarens fasta årslön.

Långsiktiga aktierelaterade- och incitamentsprogram

De ledande befattningshavarna kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade och därför inte omfattas av dessa riktlinjer. Långsiktiga aktie- eller aktiekursbaserade incitamentsprogram ska syfta till att säkerställa deltagarnas långsiktiga engagemang för värdetillväxten i Tessin samt sammanlänka de ledande befattningshavarnas intressen med aktieägarnas.

Pensioner

Pensionsutfästelserna är premiebestämda och tryggas genom premieinbetalningar till försäkringsbolag. Pensionspremiernas storlek följer av Tessins pensionsplan och ska i allt väsentligt motsvara avsättningsnivåerna som gäller enligt ITP 1-planen och ha de begränsningar i förhållande till den fasta årslönen som därmed följer. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

Pensionsåldern är i normalfallet 65 år.

Övriga förmåner

Övriga förmåner ska vara sedvanliga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter som till exempel företagshälsovård, sjukvårdsförsäkring och friskvård.

Uppsägning och avgångsvederlag

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för arton månader för verkställande direktören och tolv månader för övriga ledande befattningshavare. Avgångsvederlag är inte pensionsgrundande. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall. Ersättningen ska baseras på den fasta lönen vid tidpunkten för uppsägningen och uppgå till högst 60 procent av den fasta lönen vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 24 månader efter anställningens upphörande.

Eget kapital och aktieemissioner

Under verksamhetsåret 2024 har ett antal emissioner ägt rum, detaljer runt dessa finns att tillgå i not 32. Utöver aktieemissioner beslutade årsstämman om ett teckningsoptionsprogram till styrelse och ledning, och vidare beslutade styrelsen med stöd av bemyndigande om ett program för nyckelmedarbetare.

Flerårsjämförelse, moderföretaget		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	0	0	0	0	359
Resultat efter fin poster	tkr	-16 878	-12 538	-540 088	-3 614	-407
Balansomslutning	tkr	155 216	122 091	118 100	637 454	20 625
Soliditet	%	63,6	82,2	96,2	99,9	98,9

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (tkr):

Fri överkursfond	643 890
Balanserat resultat från föregående år	-570 005
Årets resultat	-20 013

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras

53 872

Resultaträkning

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
			2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.						
Nettoomsättning	2,3		24 518	40 571	–	–
Aktiverat arbete för egen räkning			–	2 504	–	–
Övriga rörelseintäkter			52	101	–	
Summa rörelsens intäkter m m			24 571	43 176	–	–
Rörelsens kostnader						
Direkta kostnader			–	-457	–	–
Fastighetskostnader			-167	-260	–	–
Övriga externa kostnader	4,5,6		-30 386	-27 621	-7 177	-5 253
Reserv för förväntade kundförluster			-3 734	-2 003		–
Kostnader för ersättningar till anställda/ personalkostnader	7,8,9		-18 053	-21 810	-6 000	-6 299
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastighet			2 100	-1 000	–	–
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			-4 634	-5 217	–	–
Övriga rörelsekostnader			-4	-59	-1	–
Summa rörelsens kostnader			-54 878	-58 427	-13 177	-11 552
Rörelseresultat			-30 307	-15 251	-13 177	-11 552
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	11		–	–	-1 232	
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	12		16 498	12 969	–	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultat poster			1 456	52	350	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	13		-20 647	-12 856	-2 820	-1 080
Resultat efter finansiella poster			-33 001	-15 087	-16 878	-12 538
Bokslutsdispositioner	14		–	–	-3 135	-2 500
Skatt på årets resultat	15		-3 302	-326	–	–
Årets resultat			-36 303	-15 413	-20 013	-15 038
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare			-41 152	-14 525	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande			4 849	-888	–	–

Resultat per aktie, SEK

		Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat per aktie - före och efter utspädning*	32	-0.10	-0.06	–	–
Totalt		-0.10	-0.06	–	–

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

Övrigt totalresultat

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat			-36 303	-15 413	-20 013	-15 038
Övrigt totalresultat:						
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen						
Valutakursdifferenser vid omräkning av utlandsverksamheter			28	0	0	0
Övrigt totalresultat efter skatt			28	0	0	0
Årets totalresultat			-36 275	-15 413	-20 013	-15 038
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare			-41 124	-14 525	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande			4 849	-888	-	-
			-36 275	-15 413	-	-

Balansräkning

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Balanserad systemutveckling	16		4 619	4 531	–	–
Försäljningsportal	17		–	–	–	–
Goodwill	18		–	–	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar			4 619	4 531	0	0
Materiella anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	20		44 500	42 400	–	–
Nyttjanderättstillgångar	21		1 307	2 287	–	–
Nedlagda utgifter på annans fastighet	19		307	409	–	–
Inventarier, datorer och installationer	22		338	507	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar			46 452	45 604	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	23					
Andelar i koncernföretag	24		–	–	142 942	117 775
Innehav i portföljer	25		15	15	–	–
Uppskjuten skattefordran	26		6 706	7 249	–	–
Andra långfristiga fordringar	27		42 288	–	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar			49 009	7 265	142 942	117 775
Summa anläggningstillgångar			100 080	57 400	142 942	117 775
Omsättningstillgångar						
Kortfristiga fordringar	23					
Kundfordringar	28		3 536	4 834	–	–
Fordringar hos koncernföretag			–	–	1 936	2 977
Övriga fordringar	29		109 810	132 362	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10, 30		48 012	25 153	686	316
Summa kortfristiga fordringar			161 358	162 348	2 622	3 293
Likvida medel tillhörande kunder			11 628	302		
Kassa och bank	31		22 503	36 912	9 652	1 023
Summa omsättningstillgångar			195 489	199 563	12 274	4 316
SUMMA TILLGÅNGAR			295 569	256 962	155 216	122 091

Balansräkning

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital						
Bundet eget kapital		10, 32				
Aktiekapital			44 778	26 797	44 778	26 797
Summa bundet eget kapital					44 778	26 797
Fritt eget kapital		47				
Övrigt tillskjutet kapital			147 516	147 516	643 890	643 890
Balanserat resultat		33	-180 205	-165 980	-570 005	-555 240
Årets resultat			-41 152	-14 525	-20 013	-15 038
Summa fritt eget kapital					53 871	73 612
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			-29 063	-6 192		
Innehav utan bestämmande inflytande		34	26 697	21 855		
Summa eget kapital			-2 366	15 663	98 649	100 409
Skulder						
Långfristiga skulder		23				
Avsättningar		35	-	2 199	-	-
Vinstandelslån		36	-	-	-	-
Övriga skulder till kreditinstitut			4 663	22 084	-	-
Leasingskuld		6	344	1 347	-	-
Övriga skulder			45 533	17 080	-	-
Summa långfristiga skulder			50 539	42 710	0	0
Kortfristiga skulder		23				
Vinstandelslån			111 000	149 333	-	-
Skulder till kreditinstitut			17 422	475	-	-
Leverantörsskulder och liknande skulder			8 795	6 311	1 427	913
Skulder till koncernföretag			-	-	18 461	5 170
Aktuella skatteskulder			2 263	1 289	200	291
Leasingskuld		6	1 003	963	-	-
Övriga skulder		10, 37	82 230	26 799	32 936	12 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10, 38	24 683	13 417	3 543	2 369
Summa kortfristiga skulder			247 396	198 589	56 567	21 682
Totala skulder			297 935	241 299	56 567	21 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER						
			295 569	256 962	155 216	122 091

Förändring av eget kapital

Koncernen

Belopp i KSEK	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Om- räknings- reserv	Balaserat resultat	Årets resultat	Inne- hav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans								
2023-01-01		24 725	147 697	-103	-118 965	-46 912	22 743	29 185
Omföring av föregående års resultat					-46 912	46 912		-
Nyemission		2 072	-					2 072
Emissionskostnader		-	-181			-		-181
Transaktioner med ägarna		2 072	-181	-	-46 912	46 912	-	1 891
Årets resultat**						-14 525	-888	-15 413
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat				-	-	-14 525	-888	-15 413
Utgående balans								
2023-12-31	32	26 797	147 516	-103	-165 877	-14 525	21 855	15 663
Ingående balans								
2024-01-01		26 797	147 516	-103	-165 877	-14 525	21 855	15 663
Omföring av föregående års resultat					-14 525	14 525		-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-		-7	-7
Teckningsoptioner			-		-	273		273
Nyemission		17 980	-					17 980
Transaktioner med ägarna		17 980	-	-	-	273	-7	18 246
Årets resultat						-41 152	4 849	-36 303
Övrigt totalresultat				28				28
Utgående balans								
2024-12-31	32	44 777	147 516	-75	-180 402	-40 879	26 697	-2 366

Förändring av eget kapital

Moderbolaget

Belopp i KSEK	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskju- tet kapital	Balaserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans						
2023-01-01		24 725	644 071	-15 142	-540 088	113 566
Omföring av föregående års resultat				-540 088	540 088	–
Teckningsoptioner	30		–	-10		-10
Nyemission		2 072	–			2 072
Emissionskostnader		–	-181	–		-181
Årets resultat					-15 038	-15 038
Utgående balans						
2023-12-31	32	26 797	643 890	-555 240	-15 038	100 409
Ingående balans						
2024-01-01		26 797	643 890	-555 240	-15 038	100 409
Omföring av föregående års resultat				-15 038	15 038	–
Teckningsoptioner	33		–	273		273
Nyemission		17 980	–			17 980
Emissionskostnader		–	–	–		–
Årets resultat					-20 013	-20 013
Utgående balans						
2024-12-31	32	44 777	643 890	-570 005	-20 013	98 649

Kassaflödesanalys

	Belopp i KSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat efter finansiella poster		42	-33 001	-15 087	-16 878	-12 538
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		43	16 039	11 335	1 232	–
Betald inkomstskatt			-1 785	6	-91	291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet			-18 747	-3 746	-15 737	-12 247
Förändringar av rörelsekapitalet:						
Förändring av kundfordringar och andra fordringar			-17 844	-9 565	671	-2 652
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		10	27 277	-1 216	-14 407	2 858
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten			-9 314	-14 528	-29 473	-12 042
Investeringsverksamheten						
Lämnade aktieägartillskott			–	–	–	-1 750
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			–	–	-7	–
Investering i utveckling av mjukvara		16	-3 470	-2 505	–	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		20, 22	–	-955	–	–
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond		27	-96 200	-48 430	–	–
Amortering vidareförmedlade lån		27	70 088	71 822	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-29 582	19 933	-7	-1 750
Finansieringsverksamheten						
		44				
Nyemission			5 835	1 891	5 835	1 891
Betalningar avseende teckningsoptioner		33	273	–	273	-10
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			-7	–	–	–
Upptagna lån			70 150	12 450	32 000	12 450
Amortering av leasingskuld			-963	-1 575	–	–
Amortering av lån			-39 475	-1 888	–	-950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			35 813	10 878	38 108	13 381
Årets kassaflöde			-3 083	16 283	8 628	-411
Likvida medel vid årets början			37 214	20 931	1 023	1 434
Likvida medel vid årets slut		31	34 131	37 214	9 652	1 023
Varav likvida medel tillhörande klienter			11 628	302		
Likvida medel vid årets slut			22 503	36 912	9 652	1 023

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Verksamhetens karaktär

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

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under Moderföretaget nedan.

Allmän information och överensstämmelse med IFRS och fortlevnadsprincipen

Tessin Nordic Holding AB, koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Stockholm. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22, Sverige.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2024 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den XX XX 2025.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB.

Ledningen utgår ifrån att alla relevanta uttalanden kommer att införas i Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper när uttalandet träder i kraft. IFRS 18 börjar gälla från 1 januari 2027 och bolaget kommer utvärdera effekterna. Övriga standarder, ändringar och förtydliganden förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Betydande redovisnings- och värderingsprinciper Grunder för upprättande

Koncernens finansiella rapporter har upprättats genom tillämpning av periodiseringsprincipen och utifrån anskaffningsvärden, förutom innehav i portföljer och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde över resultatet. Monetära belopp uttrycks i Sveriges valuta (SEK) och avrundas till närmaste tusental, förutom resultat per aktie.

Versamheten bedrivs i två segment.

När moderbolaget tillämpar andra redovisnings- och värderingsprinciper så framgår detta av Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper nedan.

Grund för konsolidering

I koncernredovisningen konsolideras Moderbolagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2024. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december 2024.

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna försäljningar av tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv. Belopp som redovisas i dotterföretags årsredovisningar har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv. Den ersättning som överförs av koncernen för att erhålla ett bestämmande inflytande över ett dotterföretag beräknas som summan av verkliga värden på förvärvsdagen på de överlåtna tillgångarna, de övertagna skulderna och de egetkapitalinstrument som emitterats av koncernen, vilket innefattar det verkliga värdet för en tillgång eller skuld som uppkommit vid en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och presentationsvaluta

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är moderföretagets funktionella valuta.

Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan för respektive koncernföretag, utifrån de rådande valutakurserna på transaktionsdagen (avistakurs). Valutakursvinster och -förluster till följd av reglering av sådana transaktioner och till följd av omvärdering av monetära poster till balansdagens kurs redovisas i resultatet.

Icke-monetära poster omräknas inte på balansdagen utan värderas till historiskt anskaffningsvärde (omräknat till transaktionsdagens kurs), förutom icke-monetära poster värderade till verkligt värde som omräknas till valutakursen per den dagen då det verkliga värdet fastställdes.

Utlandsverksamheter

I koncernredovisningen räknas alla tillgångar, skulder och transaktioner i koncernföretag som har en annan funktionell valuta än SEK (koncernens funktionella valuta) om till SEK vid konsolideringen. Koncernföretagens funktionella valuta har varit oförändrad under rapportperioden.

Vid konsolideringen har tillgångar och skulder räknats om till balansdagens kurs. Justeringar av goodwill och verkligt värde som uppstår vid förvärv av en utlandsverksamhet har redovisats som tillgångar och skulder i utlandsverksamheten och omräknats till SEK till balansdagens kurs. Intäkter och kostnader har omräknats till SEK enligt en genomsnittlig kurs under rapportperioden. Valutakursdifferenser redovisas direkt mot övrigt totalresultat och redovisas i valutaomräkningsreserven i eget kapital. Vid avyttring av en utlandsverksamhet omklassificeras de hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna som är redovisade i eget kapital till resultatet och redovisas som del av vinsten eller förlusten vid avyttringen.

Intäkter

Intäkterna avser arvoden för låneförmedling och förvaltningsfastigheter.

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

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

Intäkter redovisas när en specifik projektfinansiering är fulltecknad. Om projektet inte fullgörs för att tillräcklig finansiering inte uppnås utgår inget arvode. Intäkten uppgår till den avtalad procentsats av projektfinansieringsbeloppet enligt överenskommelse med projektägaren. Detta arvode är momsfritt.

Intäkter relaterat till förmedling och administration redovisas i sin helhet samband med att lånet betalas ut då prestationen bedöms slutförd.

Intäkter redovisas därför vid den tidpunkt då projektfinansieringen är fulltecknad och lånen betalas ut.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det bedöms rimligt säkert att stödet kommer att tas emot och att villkoren för att erhålla stödet är uppfyllda.

Stöd och bidrag för kostnadstäckning redovisas i samma period som kostnaderna för bidraget är avsett att täcka.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar.

Lånekostnader

Lånekostnader kostnadsförs i den period de uppstår och redovisas i posten Finansiella kostnader.

Goodwill

Goodwill representerar framtida ekonomiska fördelar som uppkommer vid ett rörelseförvärv, men som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Övriga immateriella tillgångar

– Initial redovisning av övriga immateriella tillgångar

Internt utvecklad programvara

Utgifter som är direkt hänförliga till ett projekts utvecklingsfas redovisas som immateriell tillgång förutsatt att de uppfyller följande krav:

- att utvecklingsutgiften kan mätas på ett tillförlitligt sätt,
- att projektet är tekniskt och kommersiellt genomförbart,
- att koncernen har för avsikt och tillräckliga resurser att färdigställa projektet,
- att koncernen har förutsättningar att använda eller sälja programvaran, och
- att programvaran kommer att generera sannolika framtida ekonomiska fördelar,

Utvecklingsutgifter som inte uppfyller dessa kriterier för aktivering kostnadsförs när de uppkommer.

Direkt hänförliga utgifter inkluderar personalkostnader som uppkommer i arbetet med programvaruutvecklingen tillsammans med en lämplig andel av relevanta omkostnader och lånekostnader.

Redovisning i efterföljande perioder

Alla immateriella anläggningstillgångar med begränsad livslängd, inklusive aktiverad internt utvecklad programvara, värderas utifrån anskaffningsvärdet varvid utgifter skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Restvärde och nyttjandeperiod omprövas per varje balansdag. Dessutom sker en nedskrivningsprövning.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- programvara: 3–5 år

Internt utvecklad programvara som har aktiverats men som ännu inte slutförts skrivs inte av utan nedskrivningsprövas minst årligen.

Avskrivning ingår i posten Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Tillkommande utgifter för underhåll av programvara kostnadsförs när de uppkommer.

När immateriella tillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultat i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnad inklusive direkta utgifter för att få tillgången på plats och i det skick som är nödvändigt för att den ska kunna användas enligt ledningens intentioner. Därefter värderas tillgångarna till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Inventarier skrivs av linjärt på anskaffningsvärdet. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- Inventarier: 3–12 år
- Nyttjanderättstillgång: 3 år

Vinster eller förluster som uppstår vid avyttring av materiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan vad som erhållits och det redovisade värdet för tillgångarna och redovisas i resultatet i posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen som leasetagare

När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer Koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfälle då tillgången har gjorts tillgänglig för Koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.

- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra "hur och för vilket ändamål" tillgången ska användas under hela upplåtelseiden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar Tessinkoncernen en nyttjanderätt och en leasingskuld i balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingskulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits).

Vid leasingavtalets början värderar Koncernen leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas eller Koncernens marginella låneränta.

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingskulden inkluderar fasta avgifter (inklusive till sin substans fasta avgifter) och variabla leasingavgifter som baseras på ett index.

Koncernen skriver av nyttjanderätten linjärt från och med leasingavtalets början och med den tidigaste tidpunkten av nyttjanderättens nyttjandeperiod och leasingavtalet slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns.

Efter inledningsdatumet minskas skulden med betalningar och ökas med räntan. Skulden omvärderas för att återspegla en eventuell omprövning eller ändring av leasingavtalet eller om det blir ändringar i de till sin substans fasta avgifterna.

När leasingskulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultaträkningen om nyttjanderätten inte har något redovisat värde.

Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingskuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Nyttjanderätter har i balansräkningen särredovisats under Materiella anläggningstillgångar medan leasingskulden särredovisas under långfristiga respektive kortfristiga skulder.

Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill, övriga immateriella tillgångar och materiella anläggningstillgångar

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i så små kassagenererade enheter som möjligt (KGE). En kassagenererad enhet är en tillgångsgrupp som ger upphov till inbetalningar som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererad

enhet.

Alla enskilda tillgångars eller kassagenererande enheters nedskrivningsbehov prövas när händelser eller ändrade omständigheter tyder på att det redovisade värdet inte kan komma att kunna återvinnas.

Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller när det finns en indikation på värdenedgång.

En nedskrivning redovisas för det belopp med vilket tillgångens eller den kassagenererande enhets redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde, som är det högre av verkligt värde minskat med kostnad för avyttring och nyttjandevärde. För att fastställa nyttjandevärdet uppskattar ledningen förväntade framtida kassaflöden från varje kassagenererande enhet och fastställer en lämplig diskonteringssats för att kunna beräkna nuvärdet av dessa kassaflöden. De data som används vid prövning av nedskrivningsbehov är direkt kopplade till koncernens senast godkända budget, justerad efter behov för att undanta effekterna av framtida omorganisationer och förbättringar av tillgångar. Diskonteringssatser fastställs enskilt för varje kassagenererande enhet och återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengarnas tidsvärde och tillgångsspecifika riskfaktorer.

Nedskrivningar avseende kassagenererande enheter minskar först det redovisade värdet för eventuell goodwill som är fördelad till den kassagenererande enheten. Eventuell återstående nedskrivning minskar proportionellt de övriga tillgångarna i den kassagenererande enheten.

Med undantag för goodwill görs en ny bedömning av alla tillgångar för indikation på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgången eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring och värderas till verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter omvärderas årligen och de vinster och förluster som uppstår redovisas i resultatet, och ingår i balansräkningen till sina verkliga värden.

Värderingstekniken som används baseras på en kassaflödesmodell för respektive fastighet med bedömning av framtida intjäning och avkastningskrav. I värderingen tar man hänsyn till en inflation samt vakansgrad och driftnetto. Värdering sker enligt IFRS 13 nivå 3 och en extern oberoende värdering sker.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

Kundfordringar redovisas när de uppstår. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna avseende den finansiella tillgången upphör, eller när den finansiella tillgången och samtliga betydande risker och fördelar överförs. En finansiell skuld tas

bort från rapporten över balansräkningen när den utsläcks, d.v.s när den fullgörs, annulleras eller upphör.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Vid den första redovisningen klassificeras finansiella tillgångar som värderade till upplupet anskaffningsvärde till verkligt värde via övrigt totalresultat eller till verkligt värde via resultatet. Koncernen värderar sina finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, förutom innehav i portföljer som värderas till verkligt värde via resultatet.

Klassificeringen av finansiella tillgångar ändras inte i efterföljande perioder om inte koncernen ändrar sin affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar varvid alla finansiella tillgångar som påverkas av denna ändring omklassificeras den första dagen av det första räkenskapsåret som följer på ändringen av affärsmodellen.

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda och tillgången inte är bestämd att värderas till verkligt värde via resultatet:

- tillgången innehas enligt en affärsmodell vars mål är att inneha tillgångar för att erhålla de avtalsenliga kassaflödena, och
- tillgångens avtalsenliga villkor ger upphov till kassaflöden som enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektiv-räntemetoden förutom innehav i portföljer som värderas till verkligt värde via resultatet. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursdifferenser och nedskrivningar redovisas i resultatet. Eventuella vinster eller förluster när tillgången tas bort från balansräkningen redovisas i resultatet.

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när den avtalade rätten till kassaflöde från den finansiella tillgången upphör. Koncernen tar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning/balansräkningen när skuldens avtalade förpliktelser är betalda eller har förfallit.

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Dessa kreditförluster är förväntade bortfall i avtalsenliga kassaflöden med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets löptid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörs-skulder och övriga skulder.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (om tillämpligt), såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via

resultatet.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden.

Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna Finansiella kostnader eller Finansiella intäkter.

Inkomstskatter

Skattekostnaden som redovisas i resultatet består av summan av uppskjuten skatt och aktuell skatt som inte redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Beräkning av aktuell skatt bygger på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid räkenskapsårets slut. Uppskjuten inkomstskatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att det underliggande skattemässiga underskottet eller de avdragsgilla temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Detta bedöms utifrån koncernens prognos om framtida rörelseresultat, justerat för betydande ej skattepliktiga intäkter och kostnader samt specifika begränsningar vid utnyttjandet av outnyttjade skattemässiga förluster eller krediter.

Uppskjutna skattekulder redovisas i princip i sin helhet, även om IAS 12 Inkomstskatter medger begränsade undantag.

Som ett resultat av dessa undantag redovisar koncernen inte uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till goodwill eller investeringar i dotterföretag.

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden samt likvida medel tillhörande kunder.

Eget kapital, reserver och utdelningar

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkursfond innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från kapitalet, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar till anställda för innevarande och tidigare räkenskapsår.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten Övriga skulder när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

Ersättningar efter avslutad anställning och kortfristiga ersättningar till anställda

Ersättningar efter avslutad anställning

Koncernen tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning genom olika förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen betalar fastställda avgifter till oberoende företag avseende flera statliga pensionsplaner samt försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningen av den fastställda avgiften som kostnadsförs i den period som de tillhörande personaltjänsterna erhålls.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, inklusive semesterersättningar, kostnadsförs i den period de uppkommer. De ersättningar som inte betalats ut klassificeras som kortfristiga skulder som ingår i posten Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Dessa värderas till det odiskonterade belopp som koncernen väntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciper samt osäkerhet i uppskattningar

När finansiella rapporter upprättas gör ledningen ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Betydande bedömningar av ledningen

Följande är betydande bedömningar som ledningen gör vid tillämpning av de redovisnings- och värderingsprinciper som har den mest betydande effekten på koncernens finansiella rapporter.

Aktivering av internt utvecklad programvara

I utvecklingsprojekten av programvara så krävs det bedömningar av huruvida kraven för aktivering av utvecklingsutgifter är uppfyllda. Efter aktivering övervakar ledningen huruvida redovisningskraven för utvecklingskostnader uppfylls även fortsättningsvis och om det finns indikationer på att de aktiverade utgifterna kan vara utsatta för en värdenedgång.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott. Dessutom krävs väsentliga överväganden vid bedömning av effekten av vissa rättsliga eller ekonomiska begränsningar eller osäkerheter i olika skattemässiga jurisdiktioner. Redovisat värde för uppskjutna skattefordringar uppgår till 7 249 KSEK.

Osäkerhet i uppskattningar

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Ledningen gör per varje balansdag en genomgång av sina bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar, baserat på hur länge koncernen väntas utnyttja till-

gångarna. Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra användning av viss programvara och IT-utrustning samt bedömning kring nyttjande av förlängningsoptioner i leasingavtal. Inga väsentliga förlängningsoptioner har identifierats i koncernens leasingavtal som avser kontorslokaler.

Rörelseförvärv

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

Värdering till verkligt värde

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

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderföretagets årsredovisning presenteras i företagets redovisningsvaluta vilket är SEK.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med koncernens förutom vad som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkningarna följer uppställningsformerna i årsredovisningslagen (ÅRL). Här finns skillnader i benämningar framför allt vad gäller finansiella poster i resultaträkningen och eget kapital. Rapporten över förändring i eget kapital har anpassats till de poster som ska finnas i balansräkning enligt ÅRL.

Värdering andelar i koncernföretag

Anskaffningsvärdet beräknas som summan av de, tid transaktionsdagen, verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheter, samt alla utgifter direkt hänförliga till förvärvet.

Moderföretaget värderar andelar i koncernföretag enligt

anskaffningsvärdesprincipen och värderar därför villkorade köpeskillingar till det värde som fastställdes i förvärvsanalysen. Någon omvärdering till verkligt värde görs inte.

Villkorade köpeskillingar redovisas som en del av anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de kommer att utfalla. Anskaffningsvärdet justeras om den initiala bedömningen av villkorade köpeskillingar förändras.

Ett avtal om villkorad köpeskillning med säljare som blir nyckelpersoner utgör inte tilläggsköpeskillning.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Anteciperad utdelning

Moderföretaget redovisar anteciperad utdelning från dotterföretag i det fall moderföretaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderföretaget innan dess finansiella rapporter publiceras fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Dotterföretag

Innehav i dotterföretag värderas enligt anskaffningsvärde-metoden. Någon omklassificering av innehav till försäljning görs inte.

Not 2

Intäkter

Koncernens nettoomsättning från avtal med kunder kan delas upp enligt följande:

Primära geografiska marknader	2024			
	Tjänster	Innehav i portföljer	Hysesintäkter	Summa
Sverige	20,100	-	4,222	24,323
Finland	196	-	-	196
Summa	20,296	-	4,222	24,518

Primära geografiska marknader	2023			
	Tjänster	Innehav i portföljer	Hysesintäkter	Summa
Sverige	36,106	-	3,970	40,076
Finland	495	-	-	495
Summa	36,601	-	3,970	40,571

Ingen kund utgör mer än 10 % av intäkterna.

Not 3

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.

Rapportering per segment sker enligt följande:

Intäkter	2024		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Från externa kunder	20 348	4 222	24 571
Segmentsintäkter	20 348	4 222	24 571
Kostnader för ersättning till anställda	-18 053	-	-18 053
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	-	2 100	2 100
Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-4 634		-4 634
Övriga kostnader	-34 001	-1 027	-35 028
Segmentets rörelseresultat	-36 339	5 296	-31 043
Resultat från värdepapper	17 234	-	17 234
Finansiella intäkter	1 450	5	1 455
Finansiella kostnader	-17 133	-3 514	-20 647
Segmentets resultat före skatt	-34 788	1 786	-33 002
Segmentstillgångar	249 346	46 224	295 569
Segmentsskulder	247 757	50 178	297 935

2023

	Låneförmedling	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Intäkter	Låneförmedling	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Från externa kunder	36 699	3 973	40 672
Aktiverat arbete för egen räkning	2 504	–	2 504
Segmentsintäkter	39 203	3 973	43 177
Kostnader för ersättning till anställda	-21810	0	-21810
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	–	-1 000	-1 000
Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-5 217		-5 217
Övriga kostnader	-29 720	-681	-30 401
Segmentets rörelseresultat	-17 544	2 293	-15 251
Resultat från värdepapper	12 969	0	12 969
Finansiella intäkter	52	–	52
Finansiella kostnader	-9 642	-3 214	-12 856
Segmentets resultat före skatt	-14 165	-921	-15 086
Segmentstillgångar	211 259	45 703	256 962
Segmentsskulder	191 245	50 054	241 299

Koncernens intäkter från externa kunder och dess anläggningstillgångar delas in i följande geografiska områden:

	2024	2023
Sverige	24 375	40 178
Finland	196	495
Totalt	24 571	40 672

Not 4

Övriga externa kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Konsultarvoden	16 467	8 009	5 596	3 813
IT-tjänster	3 168	2 399	599	–
Marknadsföringskostnader	1 532	1 419	85	270
Försäljningsprovisioner	372	994	–	–
Kick-back till kapitalstrukturer	125	3 510	–	–
Betaltjänstleverantörer	1 670	2 037	–	–
Lokalkostnader	659	1 085	0	20
IR och noteringskostnader	195	145	195	145
Övrigt	6 198	8 023	702	1 005
Summa	30 386	27 621	7 177	5 253

Not 5

Ersättningar till revisor

Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
PwC				
Revisionsverksamhet inom revisionsuppdraget		809		–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–		–
Skatterådgivning	–	10		–
Ernst & Young				
Övriga tjänster	285	–	285	–
Revisionsverksamhet inom revisionsuppdraget	1 337	1 011	656	188
KPMG Oy Ab				
Revisionsverksamhet inom revisionsuppdraget	57	37		
Totalt	1810	1 867	941	188

Med revisionsuppdrag avses arvode för lagstadgad revision och granskning av årsredovisningen, bokföringen, styrelsens och VDns arbete och specifika åtgärder. Det inkluderar även rådgivning kring rutiner och ekonomiska frågor som berör verksamheten. Med skatterådgivning avses rådgivning av skatterelaterade frågor. Med övriga tjänster avses rådgivning avseende redovisningsfrågor, rådgivning vid avyttring och förvärv av verksamheter samt rådgivning kring processer och intern kontroll.

Not 6

Leasingavtal

Leasingskulder som presenteras i balansräkningen är enligt följande:

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga	1 003	963
Långfristiga	344	1 347
Summa	1 347	2 310

“Räntekostnader avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 76 tkr (115 tkr).
Kassaflödet uppgår till 1040 tkr (1 575 tkr).”

Koncernen leasar i Sverige kontorslokal med tillhörande garage som löper under 3 år. Med undantag för korttidsleaseavtal och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas en nyttjanderätt och en leasingskuld i rapporten över finansiell ställning. Variabla leasingavgifter som inte beror ett index exkluderas i den initiala beräkningen av leasingskuld och tillgång. Koncernen redovisar sina nyttjanderättstillgångar under Materiella anläggningstillgångar.

I allmänhet är leasingavtalen begränsade, såvida det inte föreligger en avtalsenlig rätt för koncernen att hyra ut tillgången till en annan part, så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är antingen icke-uppsägningsbara eller kan endast sägas upp mot en väsentlig uppsägningsavgift. Leasingavtalen innehåller en möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor i gott skick och återställa till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

Leasingskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställts som säkerhet för skulden.

Not 7

Kostnader för ersättningar till anställda/Personalkostnader

Kostnader för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner och andra ersättningar- styrelse och VD	2 710	2 902	2 710	2 902
Löner och andra ersättningar - övriga anställda	9 159	11 288	1 225	1 124
Pensioner, avgiftsbestämda - styrelse och VD	381	418	381	418
Pensioner, avgiftsbestämda - övriga anställda	1 191	1 385	217	285
Övriga sociala avgifter	4 055	5 231	1 342	1 431
	17 495	21 223	5 874	6 160

Kostnader och förpliktelser avseende pensioner och liknande till styrelse, VD samt tidigare styrelse och VD:

	2024				
	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensioner	Övriga förmåner	Summa
Greger Larson (ordförande)	400	0		0	400
Pär Roosvall (ledamot t o m 2024-06-19)	100	0		0	100
Fredrik Lundberg (ledamot t o m 2024-06-19)	100	0		0	100
Lars Sjögren (ledamot fr o m 2024-06-19)	100	0		0	100
Markus Näsholm (ledamot fr o m 2024-06-19)	100	0		0	100
Anders Kumlin (ledamot fr o m 2024-06-19)	100	0		0	100
Heidi Wik (VD)	1 810	0	381	4	2 194
Övriga ledande befattningshavare (2)	2 432	0	416	8	2 856
Summa	5 142	0	796	12	5 950

	2023				
	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig	Pensioner	Övriga förmåner	Summa
Eva de Falck (ordförande t o m 2023-05-17)	192	0	0	0	192
Greger Larsson (ordförande)	500	0	0	6	506
Pär Roosvall (ledamot)	233	0	0	38	271
Fredrik Lundberg (ledamot fr o m 2023-05-17)	150	0	0	3	153
Katrin Lindahl Wallin (ledamot t o m 2023-05-17)	100	0	0	0	100
Alexander Molander (ledamot t o m 2023-05-17)	100	0	0	0	100
Heidi Wik (VD)	1 826	0	418	8	2 252
Övriga ledande befattningshavare (6)	6 417	549	899	-7	7 858
Summa	9 518	549	1 317	49	11 888

Not 8

Medelantalet anställda

Koncernen	2024-12-31		2023-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	12	8	14	9
Finland	-	-	-	-
Totalt	12	8	14	9

Moderföretaget	2024-12-31		2023-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	2	1	2	1
Totalt	2	1	2	1

Not 9

Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 0 (2023: 0) kvinnor.

Not 10

Justering gjorda efter publicerad bokslutskommuniké

Omklassificering har skett i balansräkningen avseende en periodiserad intäkt vilket ökat posten Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter och posten Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter med 500 tkr. Vidare har omklassificering skett avseende lång del av periodiserad uppläggningsavgift för lån vilket ökat Övriga långfristiga skulder och minskat Övriga kortfristiga skulder med 6 500 tkr. Omklassificering i resultaträkningen har skett med en kostnad på 736 tkr från reserv för förväntade kundförluster till resultat från övriga värdepapper och fordringar.

Not 11

Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Nedskrivningar	-	-	-1 232	-
Summa	0	0	-1 232	-

Not 12

Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Koncernen	Moderföretaget
-----------	----------------

	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter vidareförmedlade lån	26 696	12 040	–	–
Nedskrivning	-4 336	–	–	–
Vinstdelning vinstandelslån	-5 862	929	–	–
Summa	16 498	12 969	–	–

Not 13

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader leasingavtal	-76	-115	–	–
Räntekostnader vinstandelslån	-8 305	-7 637	–	–
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-12 267	-5 105	-2 568	-1 080
Koncernintern ränta	–	–	-252	–
Summa räntekostnader	-20 647	-12 856	-2 820	-1 080

Not 14

Bokslutsdispositioner

Moderföretaget	2024	2023
Lämnade koncernbidrag till Tessin Properties 1 AB	-3 135	-2 500
Summa	-3 135	-2 500

Not 15

Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för koncernen på 20,6 % (2021: 20,6 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-33 001	-15 087	-20 013	-15 038
Gällande skatt för moderföretaget	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Förväntad skattekostnad	6 798	3 108	4 123	3 098
Justering för skattefria intäkter	3	216	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-3 098	-744	-762	-7
Under året utnyttjade underskottsavdrag som inte tidigare redovisats som tillgång	156	74	–	–
Tidigare års skatt	-421	-13	–	–
Ej aktiverade underskottsavdrag	-6 740	-2 963	-3 361	-3 091
Övrigt	–	-3	–	–

Redovisad aktuell skatt i resultatet	-3 302	-326	0	0
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-2 339	-84	–	–
Tidigare års skatt	-421	7	–	–
Temporära skillnader	-542	-249	–	–
Redovisad skatt i resultatet	-3 302	-326	0	0

Uppskjuten skattefordran i balansräkningen uppgår till 6 706 tsek (fg år 7 249)

Koncernens resultat om -36 303 TSEK däruppskjuten skatt på skattemässiga underskottsavdrag är beräknade till skattesats 20,6% (20,6%).

Not 16

Balanserad systemutveckling

Förändringar i redovisade värden för utvecklingsarbeten och liknande arbeten är enligt följande:

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 590	17 086
Internt utvecklade	3 470	2 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 060	19 590
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 059	-12 125
Årets avskrivningar	-3 382	-2 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 442	-15 059
Redovisat värde	4 618	4 531

Alla avskrivningar ingår i posten Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Not 17

Försäljningsportal

Förändringar i redovisade värden för koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter är enligt följande:

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-159	-159
Årets avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159	-159
Redovisat värde	0	0

Not 18

Goodwill

Förändringar i redovisade värden för goodwill är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 610	1 610	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 610	1 610	-	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 610	-1 610	–	–
Årets nedskrivningar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 610	-1 610	-	-
Redovisat värde	0	0	0	0

I koncernen har det identifierats två geografiska marknader, Sverige och Finland.

Goodwill i koncernen var 2023 och 2024 i sin helhet hänförlig till den finska verksamheten inom segmentet låneförmedling.

Not 19

Nerlagda utgifter på annans fastighet

Förändringar i redovisade värden avseende nedlagda utgifter på annans fastighet är::

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	512	–	–	–
Inköp	–	512		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	512	512	0	0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade avskrivningar	-102	–	–	–
Årets avskrivningar	-102	-102	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205	-102	0	0
Redovisat värde	307	409	0	0

Not 20

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innefattar fastigheter i Sverige som innehas för att generera intäkter i form av hyror och för värd-estegring. Tessin äger två kommersiella fastigheter som ligger i Härnösand och Karlshamn.

Förändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 400	43 400

Förändring verkligt värde

- Värdeförändring netto	2 100	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	44 500	42 400
Redovisat värde	44 500	42 400

Förvaltningsfastigheter värderade till 44 500 tkr är ställda som säkerhet för lån för finansiering av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter hyrs antingen ut enligt operationella leasingavtal eller är vakanta. Det finns inga vakanser på balansdagen. Även om riskerna som förknippas med rättigheter som koncernen behåller i de underliggande tillgångarna inte anses vara väsentliga, har koncernen strategier för att ytterligare minimera dessa risker, till exempel genom att säkerställa att alla avtal inkluderar klausuler som kräver att leasetagaren kompenserar koncernen när en fastighet har utsatts för slitage utöver normalt under leasingperioden.

Leasingavtalen är samtliga icke uppsägningsbara avtal med 10 års respektive 3 års löptid från leasingperiodens början. Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

	Minimileaseavgifter	
	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	4 138	4 061
1-2 år	4 138	4 061
2-3 år	681	4 061
3-4 år	0	659
4-5 år	0	–
Efter 5 år	–	–
Totalt	8 957	12 843

Värderingsteknik

Fastigheterna värderas kvartalsvis av extern oberoende värderare. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell för respektive fastighet med bedömning av framtida intjäning och avkastningskrav. Hänsyn är tagen till en inflation om 1% för 2025 och därefter 2% årligen samt vakansgrad och driftnetto. Värdering sker enligt IFRS 13 nivå 3.

	Värderingsantaganden	
	2024-12-31	2023-12-31
Hyresvärde, kr per kvm	1 115	1098

Drift och underhåll, kr per kvm	136	160
Direktavkastning restvärde, %	7,6	7,53
Kalkylränta, %	9,6	9,68
Långsiktig vakans, %	5,0	5,50

	Känslighetsanalys 2024-12-31	
	Antagen förändring	Värdeförändring (KSEK)
Marknadshyra för lokaler	10%	4526
Vakansgrad	10% (enheter)	-5584
Drift och underhållskostnader	10%	-681
Avkastningskrav (+)	10%	-4 329
Avkastningskrav (-)	10%	5334

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

Not 21

Nyttjanderättstillgångar

Förändringar i redovisade värden avseende nyttjanderättstillgångar är:

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 941	8 462
Tillkommande leasingavtal	–	2 941
Avslutade leasingavtal	–	-8 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 941	2 941
Ingående ackumulerade avskrivningar	-654	-4 488
Avslutade leasingavtal	–	5 555
Årets avskrivningar	-980	-1 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 634	-654
Redovisat värde	1 307	2 287

Not 22

Inventarier, datorer och installationer

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

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 991	4 548
Inköp via rörelseförvärv	0	0
Inköp	–	443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 991	4 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 484	-4 299
Årets avskrivningar	-169	-185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 653	-4 484
Redovisat värde	338	507

Not 23

Finansiella tillgångar och skulder

Kategorier av finansiella tillgångar och skulder

Principerna beskriver respektive kategori av finansiella tillgångar och skulder samt tillhörande redovisnings- och värderingsprinciper. De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder per kategori är enligt följande:

2024-12-31			
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Totalt
Finansiella tillgångar			
Innehav i portföljer	-	15	15
Vidareförmedlade lån	-	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	42 288	-	42 288
Totalt	42 288	15	42 303
Kundfordringar	3 536	-	3 536
Vidareförmedlade lån	109 300	-	109 300
Övriga fordringar	509	-	509
Likvida medel tillhörande kunder	11 628		11 628
Kassa och bank	22 503	-	22 503
Totala finansiella tillgångar	189 764	15	189 780

2024-12-31		
	Skulder till upplupet anskaffningsvärde	Totalt
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 663	4 663
Leasingskuld	344	344
Övrig långfristig upplåning	45 533	45 533
Vinstandelslån	111 000	111 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 422	17 422
Leverantörsskulder	8 795	8 795
Leasingskuld	1 003	1 003

Övriga kortfristiga skulder	80 582	80 852
Totala finansiella skulder	269 342	269 342

2023-12-31

	Upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Totalt
Finansiella tillgångar			
Innehav i portföljer	-	15	15
Totalt	-	15	15
Kundfordringar och andra fordringar	4 834	-	4 834
Vidareförmedlade lån	130 476	-	130 476
Övriga fordringar	1 886	-	1 886
Likvida medel tillhörande kunder	302		302
Kassa och bank	36 912	-	36 912
Totala finansiella tillgångar	174 410	15	174 425

2023-12-31

Långfristiga skulder till kreditinstitut	22 084	22 084
Leasingskuld	1 347	1 347
Övrig långfristig upplåning	17 080	17 080
Vinstandelslån	149 333	149 333
Kortfristig skuld till kreditinstitut	475	475
Leverantörsskulder	6 311	6 311
Leasingskuld	963	963
Övriga kortfristiga skulder	21 910	21 910
Totala finansiella skulder	219 503	219 503

Övriga finansiella instrument

Det redovisade värdet på följande finansiella tillgångar och skulder har bedömts vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet:

- Kundfordringar och övriga fordringar
- Likvida medel
- Leverantörsskulder och övriga skulder
- Skulder till kreditinstitut

Not 24

Andelar i koncernföretag

Koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterföretag:

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel %
Tessin Nordic AB	556965-9187	Stockholm	6 837 978	99,6
Tessin Capital AB	559153-7252	Stockholm	500	100
Tessin Kreditfond 1 AB	559164-1831	Stockholm	500	100
Tessin Services AB	559269-2866	Stockholm	250	100
Groundfunding Oy	2734546-3	Linnankatu	8 000	100
Tessin Capital SPV Holding AB	559321-3555	Stockholm	150 000	75
Tessin Capital SPV 1 AB	559322-1558	Stockholm	250	100
Tessin Capital SPV 2 AB	559485-3953	Stockholm	250	100
Tessin Properties AB	559339-9321	Stockholm	250	100
Tessin Properties 1 AB	559339-9412	Stockholm	150 000	100
Tessin Properties Retail 1 AB*	559042-3868	Stockholm	500	100
Tessin Properties Retail 2 AB	559356-6804	Stockholm	250	100

[*Avytttrad 2025-02-28]

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	644 214	642 464
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	7	–
Avyttringar	–	–
Lämnade aktieägartillskott	26 392	1 750
Utgående ackumulerade nedskrivningar	670 613	644 214
Ingående nedskrivningar	-526 439	-526 439
Nedskrivningar	-1 232	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-527 671	-526 439
Redovisat värde	142 942	117 775

Not 25

Innehav i portföljer

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15	15
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15	15
Redovisat värde	15	15

Not 26

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag summeras enligt följande:

Förändring under året:	Koncernen		
	2024-01-01	Redovisas i resultaträkningen	2024-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag	6 651	–	6 651
Förvaltningsfastigheter	477	-565	-89
Nyttjanderätt	-418	202	-216
Leasingskuld	422	-198	224
Finansiella anläggningstillgångar	137	-137	0
Kundfordringar	5	-1	4
Övriga fordringar	–	157	157
Obeskattade reserver	-26	–	-26
	7 249	-543	6 706

Förändring under året:	Koncernen		
	2023-01-01	Redovisas i resultaträkningen	2023-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag	6 651	–	6 651
Förvaltningsfastigheter	183	293	477
Nyttjanderätt	-770	352	-418
Leasingskuld	770	-348	422
Finansiella anläggningstillgångar	120	17	137
Kundfordringar	493	-488	5
Obeskattade reserver	-60	34	-26
	7 387	-138	7 249

Alla uppskjutna skattefordringar (inklusive underskottsavdrag och andra skatteavdrag) har redovisats i balansräkningen. Totala skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 157 221 KSEK (125 259 KSEK). Eftersom bolaget förväntas generera vinst under 2025 har fordan behållits i balansräkningen.

Not 27

Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 499	51 000
Nya fordringar	42 500	48 430
Betalningar/amorteringar	–	-71 822
Omklassificering	–	-25 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 999	2 499

Ingående reserveringar	-2 499	-
Reservering förväntade kreditförluster finansiella fordringar	-213	-2 499
Utgående ackumulerade reserveringar	-2 711	-2 499
Utgående ackumulerade reserveringar och anskaffningsvärden	42 288	-

Hela posten avser vidareförmedlade lån relaterade till vinstandelslånet där kapitalet har placerats i säkerställda fastighetskrediter.

Not 28

Kundfordringar

Kundfordringar består av följande:

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	7 884	6 397
Reservering för förväntade kundförluster	-4 348	-1 563
Kundfordringar, redovisat värde	3 536	4 834
Reservering för förväntade kundförluster		Koncern
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående reserv	1 563	2 392
Årets reservering	2791	552
Under året i anspråktagen reserv	-7	-445
Årets återförda reserv	0	-936
Utgående reserv	4 348	1 563

Not 29

Övriga fordringar

Övriga fordringar består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vidareförmedlade lån	109 300	130 476	-	-
Övrigt	509	1 886	0	-
	109 810	132 362	0	0

Reservering för förväntade kundförluster		Koncern
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående reserv	3 164	583
Årets reservering	4 336	2 581
Utgående reserv	7 500	3 164

Not 30

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Reservering för förväntade kundförluster	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	37 942	16 577	–	–
Strukturavgift och non-ut avgifter på finansieringsupplägg	9 216	–		
Upplupen koncernintern ränteintäkt			373	58
Upplupna intäkter kapitalstrukturer	225	8 304		
Övriga förutbetalda kostnader	629	272	313	258
Redovisat värde	48 012	25 153	686	316

Not 31

Likvida medel

Koncernens likvida medel innefattar följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	22 503	36 912
Likvida medel tillhörande kunder	11 628	302
	34 131	37 214

Likvida medel innehåller 12,1 MSEK som härrör från finansieringsverksamheten och återbetalning av fastighetskrediter som dotterbolaget Tessin SPV 1 AB tidigare placerat. Detta kapital förväntas att återinvesteras i början av 2025.

Not 32

Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet i moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde (kvotvärde) om 0,10 kr/aktie. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på moderföretagets bolagsstämma.

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

Moderföretaget har under året genomfört en konvertering av lån plus ränta om 62 700 000 aktier, samt en kvittningsemission och en företrädesemission totalt om 117 103 940 aktier, alla emissioner till kvotvärde 0,10 kr. Utspädningen baserat på aktier vid årets början är 67%. Samtliga aktier har samma rätt till utdelning och representerar en röst på bolagsstämman.

Resultat per aktie

	2024-12-31	2023-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Genomsnittligt antal aktier under perioden (tusental)	357 874	257 611
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-41 152	-14 525
Resultat per aktie före och efter utspädning*	-0,10	-0,06

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

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

Minoritet - Innehav utan bestämmande inflytande

Dotterbolaget Tessin Capital SPV Holding AB resultat- och balansräkning i sammandrag:

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning		
Rörelsens intäkter	-	-
Rörelsens kostnader	-90	-76
Finansnetto	-15	-14
Bokslutsdispositioner	427	-
Årets resultat	322	-76
	2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning		
TILLGÅNGAR		
Aktier i dotterbolag	22 525	22 525
Kassa/bank	444	118
SUMMA TILLGÅNGAR	22 969	22 643
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	22 518	22 197
Kortfristiga skulder	451	441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 969	22 643

Not 33

Optionsprogram

Inom Koncernen finns incitamentsprogram i form av teckningsoptionsprogram riktade till styrelse, ledande befattningshavare, nyckelpersonersamt anställda i koncernen. För upplysningar kring optionsprogrammen se tabeller nedan samt information på koncernens hemsida. Värdering av teckningsoptionsprogrammen har skett enligt Black & Scholes värderingsmodell.

2024-12-31	Incitamentsprogram I 2024/2027 och Incitamentsprogram II 2024/2027			
	Antal aktier	Lösenkurs	Lösen t o m	SEK om inlösta
Styrelse				
Anders Kumlin	1 600 000	0,16	2027-08-30	256 000
Greger Larson	1 600 000	0,16	2027-08-29	256 000
Lars Sjögren	1 600 000	0,16	2027-08-29	256 000
Markus Näsholm	1 600 000	0,16	2027-08-29	256 000
Totalt styrelse	6 400 000			1 024 000
Koncernledning och nyckelpersoner	6 425 000	0,16	2027-08-30	1 028 000
Koncernledning och nyckelpersoner	6 425 000			1 028 000

Totalt	12 825 000			2 052 000
---------------	-------------------	--	--	------------------

2024-12-31 2023-12-31	Incitamentsprogram II 2023/2026			
	Antal aktier	Lösenkurs	Lösen t o m	SEK om inlösta
Styrelse				
Greger Larson	2 000 000	0,13	2026-09-21	260 000
Totalt	2 000 000			260 000

2024-12-31 2023-12-31	Incitamentsprogram I 2022/2025 och Incitamentsprogram II 2022/2025			
	Antal aktier	Lösenkurs	Lösen t o m	SEK om inlösta
Styrelse				
Pär Roosvall	80 000	1,30	2025-09-22	104 000
Greger Larson	80 000	1,30	2025-09-22	104 000
Totalt	160 000			208 000
Koncernledning och nyckelpersoner				
Koncernledning och nyckelpersoner	460 000	1,30	2025-09-22	598 000
Totalt	460 000			598 000
Övriga anställda				
Övriga anställda	620 000	1,30	2025-09-22	806 000
Totalt	620 000			806 000

2023-12-31	Incitamentsprogram I 2022/2024 och Incitamentsprogram II 2022/2024			
	Antal aktier	Lösenkurs	Lösen t o m	SEK om inlösta
Styrelse				
Pär Roosvall	66 667	2,10	2024-03-15	140 001
Totalt	66 667			140 001
Koncernledning och nyckelpersoner				
Koncernledning och nyckelpersoner	475 168	2,10	2024-03-15	997 853
Totalt	475 168			997 853
Övriga anställda				
Övriga anställda	616 632	2,10	2024-03-15	1 294 927
Totalt	616 632			1 294 927

Tecknade och betalda teckningsoptioner:	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	4 398 467	2 560 267
Tecknade och betalda teckningsoptioner	12 825 000	2 000 000
Återköpta teckningsoptioner	-	-161 800
Vid årets utgång	17 223 467	4 398 467

Not 34

Preferensaktier

Under Q3 2021 emitterades 50 000 preferensaktier för 400 kronor per aktie i dotterbolaget Tessin Capital SPV Holding AB. Villkoren för preferensaktierna framgår av Tessin Capital SPV Holding AB:s bolagsordning och innebär företräde till utdelning med 400 kr/aktie samt ett avkastningsbelopp om 250 kr/aktie. Detta påverkar inte möjligheten för utdelning till moderbolagets aktieägare men påverkar Tessin Nordic Holding koncernens balanserade vinstmedel med ovan belopp.

Syftet med emissionen var att kunna tillföra 20 miljoner kronor, utöver Tessin Capital AB:s tillskjutna 2,5 miljoner kronor, i riskbärande kapital till underliggande dotterbolaget Tessin Capital SPV 1 AB med anledning av dennes upptagande av vinstandelslån om 150 miljoner kronor från Praktikertjänst via DnB Markets. Totalt tillförs därmed 172,5 miljoner kronor till Tessin Capital SPV 1 AB för löpande investering i fastighetslån under kommande år. Tessin Capital AB:s tillskott står störst risk i strukturen (absorberar första kreditförlusterna etc.), därefter emitterade preferensaktierna och minst risk står Praktikertjänst.

Stamaktierna i Tessin Capital SPV Holding har 10 röster vardera och preferensaktierna har 1 röst.

Not 35

Avsättningar

Avsättningar består av följande:

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	2 199	-
Avsättning under året*	-	2 199
Omklassificering	-2 199	-
Utgående balans övriga avsättningar	0	2 199

*Den avsättning som gjorts under 2023 avser återkrav Tillväxtverket

Not 36

Vinstandelslån

Koncernen emitterade under 2021 ett vinstandelslån om 150 MSEK med tre års löptid. Vinstandelslånet löper med fast årlig kupong om fem procents ränta samt vinstdelning på överskjutande avkastning med beräknad total avkastning om ca 7 procent. Vid ett försenat lån har Tessin-koncernen en indirekt risk genom att koncernen inte får den avkastning som är beräknad i avtalen och därmed ej uppfyller villkoren mot Praktikertjänst. Denna risk är generellt ganska låg den historiska kreditförlusten totalt sett över hela Tessins lånebok ligger på 0,3 %.

Not 37

Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	1 482	1 661	1 212	1 216
Uppläggningsavgift	7 488	-	-	-
Kreditfacilitet	-	4 000	-	4 000
Konvertibellån	23 000	2 000	23 000	2 000
Reverslån	25 480	8 400	-	-
Övriga lån	8 500	5 500	8 500	5 500
Skulder avseende likvida medel tillhörande kunder	11 367	349	-	-
Anstånd Skatteverket	3 577	3 577	-	-
Personalrelaterade poster	616	724	219	224
Moms- och skatterelaterade poster	720	588	5	-
Total	82 230	26 799	32 936	12 940

Not 38

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	1 469	1 442	539	400
Förutbetalda intäkter	1 073	1 045	–	–
Upplupna räntekostnader	6 029	9 145	1 705	798
Upplupen koncernintern räntekostnad			449	197
Upplupen kostnad vinstdelning	9 730	–	–	–
Övriga upplupna kostnader	12 229	1 785	850	975
Redovisat värde	24 683	13 417	3 543	2 369

Not 39

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	–
Fastighetsinteckning	28 617	28 617	–	–
Aktier i dotterföretag	25 000	–	–	–
Total	53 617	28 617	–	–

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförpliktelse avseende koncernföretagets skuldder	–	–	13 988	–
Total	–	–	13 988	0

Not 40

Transaktioner med närstående

De transaktioner som skett med närstående parter under perioden avser lönetransaktioner, incitamentprogram och teckningsoptioner, vilket skett till marknadsmässiga villkor. Större ägare har under året deltagit i finansiering av bolaget genom konvertibellån och konsultverksamhet till marknadsmässiga villkor. Övriga närstående relaterar endast till ersättningar till nyckelpersoner samt optionsprogram se not 33.

Not 41

Händelser efter balansdagen

- Anders Kumlin utsågs till Verkställande Direktör den 15 januari 2025.
- Tessin avyttrar handelsfastighet i Härnösand, genom försäljning av bolaget Tessin Properties Retail 1 AB den 28 februari 2025
- En riktad nyemission om 3,7 MSEK före emissionskostnader förväntas stängas under april 2025.

Not 42

Räntor och utdelningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	2 676	6 859	36	8
Betald ränta	-24 513	-4 686	-1 661	-174

Not 43

Ikke 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		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar	1 251	5 217	–	–
Av- och nedskrivning på immateriella anläggningstillgångar	3 382	–	–	–
Nedskrivning andelar i koncernföretag	–	–	1 232	–
Nedskrivning fordringar	4 235	2 499	–	–
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 100	1 000	–	–
Befarade kundförluster	4 470	-496	–	–
Avsättning	–	2 199	–	–
Resultat av avyttring av nyttjanderättstillgångar	–	-84	–	–
Uppläggningsavgift och kostnad för lånefacilitet	4 772	–	–	–
Periodisering av lån	–	1 000	–	–
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	28	138	–	–
Summa justeringar	16 039	11 335	1 232	0

Not 44

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter

Förändringar av koncernens skulder från finansiella aktiviteter kan klassificeras enligt följande:

Koncernen	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasingskulder	Totalt
2024-01-01	39 164	170 153	2 310	211 627
Kassaflöde:				-
- Amorteringar	-	-39 475	-963	-40 438
- Inbetalningar	38 150	32 000	-	70 150
Icke kassaflöde				
- Nya leasingavtal				-
- Avslutade leasingavtal				-
- Indexuppräkning		-	-	-
- Omklassificering	-33 619	33 619	-	-
-Justering vinstandelslån				-
- Övrigt	6 500	7 488	-	13 988
2024-12-31	50 195	203 785	1 347	255 327

Koncernen	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasing-skulder	Totalt
2023-01-01	183 160	14 595	3 739	201 494
Kassaflöde:				-
- Nya leasingavtal				-
- Amorteringar	-	-1 888	-1 429	-3 317
- Inbetalningar	-	12 450	-	12 450
-Förvärv	-	-		-
Icke kassaflöde				
- Nya leasingavtal			2 941	2 941
- Avslutade leasingavtal			-2 940	-2 940
- Indexuppräkning		-	-	-
- Omklassificering	-143 996	143 996	-	-
-Justering vinstandelslån		1 000		1 000
- Övrigt			-	-
2023-12-31	39 164	170 153	2 310	211 627

Not 45

Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och -principer

Tessin är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiell risk avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker.

De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen, där även eventuell användning av derivatinstrument framgår. För närvarande använder inte Tessin några sådana instrument.

Likviditets- och finansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen kan få problem att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finansiella skulder.

Likviditetsplanering används för att hantera likviditetsrisken och minimera kostnaden för finansiering av koncernen.

Koncernen är fortfarande på årsbasis kassaflödes- och resultatnegativt. För att kunna bedriva verksamheten är koncernen beroende av extern finansiering och en nyemission som planeras genomföras under våren 2025, med målsättningen för teckning om ca 10 MSEK i två trancher. Då koncernen samtidigt förväntas ansluta en ny institutionell kapitalkäll under andra halvan av 2025 ser man att det tillsammans med en nyemission kommer vara avgörande för koncernens framtida drift då man fortsatt kommer ha negativt kassaflöde i den löpande verksamheten under större delen av 2025. Med den institutionella kapitalkällan på plats ser man potential i att nå positivt rörelseresultat. Därmed föreligger en väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet. Extern finansiering är nödvändig för att kunna bedriva verksamheten. Det finns en risk att det uppstår svårigheter i anskaffandet av sådan extern finansiering genom utevaron av tillgängligt nödvändigt kapital alternativt att det endast kan anskaffas på för koncernen ofördelaktiga villkor. Anskaffande av nödvändigt kapital kan påverkas av diverse faktorer såsom makroekonomiska faktorer, förändrad investeringsvilja samt utebliven eller negativ utveckling av koncernens verksamhet. Om Tessin väljer att anskaffa ytterligare finansiering genom emission av aktier eller aktierelaterade instrument kan aktieägare som inte deltar i sådan emission drabbas av utspädning. Vid skuldfinansiering, om sådan finns tillgänglig för koncernen, kan villkor uppställas som begränsar koncernens handlingsfrihet i olika avseenden.

För det fall ovanstående risker materialiseras kan det ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och tillväxt. Koncernen bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som medelhög. Skulle risken enligt ovan realiseras bedömer koncernen att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög.

Per 31 december 2024 har koncernens finansiella skulder avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) enligt följande:

2024-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6 till 12 månader	1-5 år	Senare än 5 år
Vinstandelslån	2 775	113 775	-	-
Skulder till kreditinstitut	17 770	151	4 833	-
Övriga skulder	64 360	23 800	67 975	-
Leasingskulder	525	515	347	-
Leverantörsskulder	8 795	-	-	-
Totalt	94 225	138 240	73 155	-

2023-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6 till 12 månader	1-5 år	Senare än 5 år
Avsättningar	-	-	2 199	-
Vinstandelslån	3 750	151 875	-	-
Skulder till kreditinstitut	939	939	22 985	-
Övriga skulder	19 335	3 396	17 649	-
Leasingskulder	518	519	1 384	-
Leverantörsskulder	6 311	-	-	-
Totalt	30 854	156 729	44 218	-

Marknadsriskanalys

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriset. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; ränterisk, valutarisk och andra prISRISKER. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen är ränterisker.

Ränterisken hänförs till de negativa effekterna av ränteändringarna som påverkar koncernens resultat. De fastigheter som Tessin äger är delvis finansierade av kreditinstitut med rörlig ränta, som givet nuvarande marknadsläge haft en negativ effekt på resultatet. I övrigt bedöms Tessins verksamhet kopplat till låneförmedling, indirekt påverkas av ränteändringar då efterfrågan av Tessins tjänster kan förändras vid ändrat ränteläge.

2024-12-31	Ränterisk baserad på lån hos kreditinstitut	
	Ränta	Effekt på räntekostnader
Ränterisk	+1 %	+210 KSEK på årsbasis

2023-12-31	Ränterisk baserad på lån hos kreditinstitut	
	Ränta	Effekt på räntekostnader
Ränterisk	+1 %	+250 KSEK på årsbasis

Valutakänslighet

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Tessin har för närvarande en obetydlig exponering mot andra valutor än SEK.

Kreditrisk

Risken att Tessins kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Tessin löper en mycket låg kreditrisk, eftersom kunderna får lånen från investerarna utbetalda först då Tessin dragit sina avgifter. Tessin har även som policy att kreditkontrollera sina kunder, varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag.

Kundfordringar

Koncernen tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för redovisningen av de förväntade kreditförlusterna över återstående löptid för samtliga kundfordringar eftersom dessa poster inte har någon betydande finansieringskomponent.

Vid bedömningen av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna bedömts kollektivt eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper. De har grupperats baserat på antal förfallna dagar.

Grundat på ovanstående uppgår den förväntade kreditförlusten för kundfordringar per 31 december 2024 och 31 december 2023 till följande:

2024-12-31	Kundfordringarnas förfallostruktur				
	Ej förfallet	Mindre än 30 dagar	Mer än 60 dagar	Mer än 90 dagar	Summa
Förväntad kreditförlust (%)	0.5	1.0	30.0	100.0	
Redovisat värde, brutto	3 570	–	121	4 193	7 884
Förväntade kreditförluster för återstående löptid	-34	–	-121	-4 193	-4 348

2023-12-31	Kundfordringarnas förfallostruktur				
	Ej förfallet	Mindre än 30 dagar	Mer än 60 dagar	Mer än 90 dagar	Summa
Förväntad kreditförlust (%)	0.5	1.0	30.0	100.0	
Redovisat värde, brutto	4 466	181	257	1 492	6 397
Förväntade kreditförluster för återstående löptid	-12	-2	-77	-1 492	-1 583

Avstämning mellan kundfordringarnas förlustreserv per den 31 december 2023 och ingående förlustreserveringar framgår nedan:

Förlustreservering per 1 januari 2023	-2 392
Förlustreserveringar som redovisats under året	829
Outnyttjad förlustreserv som vänts tillbaka under året	–
Förlustreserv per 31 december 2023	-1 563
Förlustreservering som redovisats under året	2 791
Outnyttjad förlustreserv som vänts tillbaka under året	7
Förlustreserv per 31 december 2024	-4 348

Övriga fordringar

Övriga finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms ha låg kreditrisk. Redovisad förlustreservering är baserad på 12 månaders förväntade kreditförluster.

	Övriga fordringar
Ingående förlustreserv per 1 januari 2023	-583
Förlustreserveringar som redovisats under året	-2 581
Förlustreserv per 31 december 2023	-3 164
Förlustreserveringar som redovisats under året	-4 336
Förlustreserv per 31 december 2024	-7 500

Not 46

Principer och rutiner för kapitalförvaltningsfinansieringsstrategi

“Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.”

“Ledningen bedömer koncernens kapitalbehov i syfte att upprätthålla en effektiv övergripande finansieringsstruktur och samtidigt undvika alltför stora hävstångseffekter. Koncernen hanterar kapitalstrukturen och gör justeringar i den vid ändrade ekonomiska förhållanden och med avseende på de underliggande tillgångarnas riskegenskaper. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.”

Koncernen bedömer kapitalet på basis av nettoskuldssättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med eget kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel.

Not 47

Förslag till disposition av moderföretagets vinst eller förlust

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (tkr):	
Fri överkursfond	643 890
Balanserat resultat från föregående år	-570 005
Årets resultat	-20 013
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras	53 872

Not 48

Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2024 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signaturer

Underskrifter

Greger Larsson
Ordförande

Lars Sjögren
Ledamot

Markus Näsholm
Ledamot

Anders Kumlin
VD / Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits dag som framgår av min elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tessin Nordic Holding AB (publ), org nr 559085-5721

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tessin Nordic Holding AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17-61 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen sidan 18 och 19 under rubriken Likviditet och finansiell ställning och not 45 under rubriken Likviditets- och finansieringsrisk. Där beskrivs att bolaget är beroende av extern finansiering, ny institutionell kapitalkälla och att en planerad nyemission genomförs för att säkerställa sin fortsatta finansiering. Därmed föreligger väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-16 och 64-68. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar

inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på [Revisorsinspektionens webbplats](#). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tessin Nordic Holding AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på [Revisorsinspektionens webbplats](#). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström

Auktoriserad revisor

Information till aktieägare

Årsstämman i Tessin Nordic Holding AB (publ) äger rum 28 maj 2025. Kallelsen finns tillgänglig på bolagets hemsida www.tessin.se.

Alla ekonomiska rapporter och andra pressmeddelanden finns tillgängliga på bolagets webbplats www.tessin.se.

Styrelse



Greger Larson

Styrelseordförande sedan 2023.

Utbildning: Civilekonom från Lunds universitet

Erfarenhet: Greger Larson har mer än 35 års erfarenhet av entreprenörskap inom investment banking, management och mediaverksamhet. Han har tidigare bland annat varit VD på TV3, vice VD på MTG samt vice VD på TV-koncernen SBS. 2006 grundade han Stella Advisors Ltd, en boutique M&A bank med fokus på media och tech som har kontor i London och Stockholm. Stella Advisors genomförde mer än 250 transaktioner innan bolaget förvärvades av investmentbanken Houlihan Lokey. Greger är numera Senior Advisor på Houlihan Lokey.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tessin Nordic AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ):
2 447 097 aktier, 80 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2025 och 2 000 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2023/2026 och 1 600 000 optioner i serie II 2024/2027

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



Lars Sjögren

Ledamot sedan 2024.

Utbildning: MBA från Handelshögskolan, Kandidatexamen från Linköpings Universitet

Erfarenhet: Lars Sjögren har omfattande erfarenhet och kompetens från bank- och finanssektorn. Med över 25 års erfarenhet i ledande befattningar, både i Sverige och internationellt, har Lars Sjögren innehaft nyckelpositioner såsom Vice VD för Danske Bank Sverige samt Globalt Ansvarig för Affärsutveckling och senare Transaction Banking. Lars Sjögren har även varit VD för det Nordiska Betalningsinitiativet P27.

Pågående uppdrag: För närvarande har Lars Sjögren flera Senior Advisor-roller för internationella verksamheter och konsultföretag samt styrelseuppdrag i bland annat Landshypotek Bank och Sundfrakt AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ):
1 000 000 aktier och incitamentsprogram 1 600 000 optioner i serie II 2024/2027

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja



Markus Näsholm

Ledamot sedan 2024.

Utbildning: MBA från Cranfield University, BSc Hons Oxford Brookes och ACCA-utbildad/examinerad (Association of Chartered Certified Accountants)

Erfarenhet: Markus har varit ekonomiansvarig sedan mitten av 2024 och har tidigare varit tf ekonomiansvarig för Tessin under föräldraledighet. Han har tidigare jobbat med olika CFO-roller på NFT Ventures, Sozap, Caterna Media, Millicom etc.

Pågående uppdrag: Styrelseuppdrag i Tessin-koncernen, samt VD på NFT Ventures och olika holdingbolag inom och utanför koncernen

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ):
Incitamentsprogram 1 600 000 optioner i serie II 2024/2027



Markus Näsholm

Ledamot sedan 2024.

Utbildning: Fil kand i ekonomi, Uppsala universitet

Erfarenhet: Anders Kumlien har över 20 års erfarenhet av ledande positioner inom banksektorn, bland annat från SEB. Han var även mellan 2022 och 2025 VD för marknadsplatsen Spotlight Stock Market.

Pågående uppdrag: Verkställande direktör i Tessin Nordic AB. Styrelseledamot i Tessin Kreditfond 1 AB, Tessin Properties AB, Tessin Properties 1 AB, Tessin Properties Retail 1 AB och Tessin Properties Retail 2 AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ):
3 100 000 aktier

Ledning



Anders Kumlin

VD och koncernchef sedan 2025.

Utbildning: Fil kand i ekonomi, Uppsala universitet

Erfarenhet: Anders Kumlin har över 20 års erfarenhet av ledande positioner inom banksektorn, bland annat från SEB. Han var även mellan 2022 och 2025 VD för marknadsplatsen Spotlight Stock Market. **Pågående uppdrag:** Verkställande direktör i Tessin Nordic AB, Styrelseledamot i Tessin Kreditfond 1 AB, Tessin Properties AB, Tessin Properties 1 AB, Tessin Properties Retail 1 AB och Tessin Properties Retail 2 AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ):
3 100 000 aktier



Markus Näsholm

Finanschef sedan 2024.

Utbildning: MBA från Cranfield University, BSc Hons Oxford Brookes och ACCA-utbildad/examinerad (Association of Chartered Certified Accountants)

Erfarenhet: Markus har varit ekonomiansvarig sedan mitten av 2024 och har tidigare varit tf ekonomiansvarig för Tessin under föräldradledighet. Han har tidigare jobbat med olika CFO-roller på NFT Ventures, Sozap, Catena Media, Millicom etc

Pågående uppdrag: Styrelseuppdrag i Tessin-koncernen, samt VD på NFT Ventures och olika holdingbolag inom och utanför koncernen

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ):
Incitamentsprogram 1 600 000 optioner i serie II 2024/2027



Simone Heller

COO sedan 2019.

Utbildning: Civilingenjör, samhällsbyggnad, Kungliga Tekniska högskolan.

Erfarenhet: Simone har varit operativ chef i Tessin Nordic sedan 2019 samt har tidigare erfarenhet från ledande positioner på Catella Corporate Finance, JM AB samt HSB Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nicodemus AB och The Nox Box Company AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ):
938 287 aktier, 174 374 aktier genom sitt ägande av 568 aktier i Nicodemus AB och 60 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.



Felix Ljunggren

Chefsjurist sedan 2020.

Utbildning: Jur.kand., Stockholms universitet.

Erfarenhet: Felix har varit chefsjurist i Tessin Nordic sedan 2020 och har sedan tidigare en bakgrund som advokat och delägare i Ramberg Advokater AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tessin Services AB, Tessin Capital AB, Tessin Kreditfond 1 AB och Stora Segholmen Förvaltning AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ):
72 499 aktier genom Stora Segholmen Förvaltning AB, 68 500 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2024 och 75 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025 genom Stora Segholmen Förvaltning AB.



Andreas Wasberg

CTO sedan 2024.

Utbildning: Civilingenjör, samhällsbyggnad, Kungliga Tekniska högskolan.

Erfarenhet: Andreas började på Tessin 2024 och kommer från samma position på Defentry och har tidigare haft CTO-roller på Forex Bank och Crosskey Banking Solutions

Pågående uppdrag: Inga

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ):
Inget

Definitioner

Finansiella mått ej definierade enligt IFRS

Bolaget presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de bland annat möjliggör utvärdering av bolagets 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. Bolaget 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.

Avkastning på eget kapital Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital Årets resultat dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

Bruttoresultat Nettoomsättning minskat med kostnad för sålda varor och tjänster.

Bruttomarginal Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

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.

Genomsnittlig balansomslutning Balansomslutning vid föregående års slut + balansomslutning vid årets slut dividerat med två.

Genomsnittligt totalt eget kapital Totalt eget kapital vid föregående års slut + totalt eget kapital vid årets slut dividerat med två.

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

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

Justerad EBITDA per aktie Rörelseresultat EBITDA dividerat med volymvägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden efter utspädning.

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

Nettomarginal Periodens resultat i förhållande till nettoomsättning.

Nettoskuld Räntebärande skulder minus likvida medel.

Organisk tillväxt Förändring nettoomsättning exklusive förvärvade enheters bidrag till nettoomsättningen i förhållande till nettoomsättning i jämförelseperioden.

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

Räntebärande skulder Banklån samt finansiella leasing-skulder.

Räntetäckningsgrad EBIT + räntetäkter dividerat med räntekostnader.

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.

Skuldsättningsgrad Nettoskuld dividerat med justerad EBITDA.

Operativa mått

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.

Omsatt kapital Kapital förmedlat av Tessin från investerare till fastighetsutvecklare.



TESSIN

Övrig information

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari – mars 2025

Delårsrapport januari – juni 2025

Delårsrapport januari – september 2025

Bokslutskommuniké 2025

8 maj 2025

8 juli 2025

4 november 2025

5 februari 2026

Adresser

Tessin Nordic Holding AB (publ)
Klara Norra Kyrkogata 29
111 22 Stockholm

Telefon: +46 (0)8-410 560 70
tessin.com