



TESSIN

Perioden i korthet

Juli – september 2023

Nettoomsättningen uppgick till 11,2 MSEK (14,4) en minskning med 22 procent

EBITDA uppgick till 0,5 MSEK (-6,0), vilket är över förväntan

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -0,8 MSEK (-7,6)

Periodens resultat uppgick till -1,6 MSEK (-8,9)

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,00 SEK (-0,08 SEK)

Under kvartalet var den förmedlade lånevolymen 133 MSEK (368) en minskning med 64 procent

Januari – september 2023

Nettoomsättningen i perioden uppgick till 33,8 MSEK (38,4) en minskning med 13 procent

EBITDA uppgick till -1,1 MSEK (-17,5), vilket är över förväntan

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -5,8 MSEK (-22,4)

Periodens resultat uppgick till -7,0 MSEK (-24,0)

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,03 SEK (-0,21 SEK)

Under delårsperioden var den förmedlade lånevolymen 559 MSEK (941) en minskning med 41 procent

Väsentliga händelser under perioden

Inga

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga

133
MSEK

Förmedlad
volym Q3

Netto-
omsättning

11,2
MSEK

2

Fastigheter

Konstaterade
kreditförluster

0,00%

”Stor efterfrågan på fastighetsfinansiering i avvaktande investerarmarknad”

– Heidi Wik, verkställande direktör



”Efterfrågan på fastighetsfinansiering är hög och väntas öka ytterligare framåt. Investorerare är alltjämt avvaktande men tack vare nära halverade kostnader levererar Tessin för andra kvartalet i rad ett positivt rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA).”

Tessin får allt fler intressanta förfrågningar av hög kvalitet från fastighetsutvecklare då bankerna är fortsatt mycket restriktiva gentemot fastighetssektorn. Bolaget är på god väg att bli en viktig finansieringspartner till erfarna låntagare som kan erbjuda goda säkerheter. Ett intressant exempel är projektet My Office som ska uppföra ett co-working space i Skellefteå, en av Sveriges främsta tillväxtorter. På Öland erbjuder vi investerare ett annat intressant projekt med 69 moderna lägenheter strax utanför Borgholm, ett projekt som redan är till 90 procent fulltecknat. Här får investerare en avkastning på 12 procent på årsbasis.

Omfattande kreditbedömningsprocess för trygga lån

Ett viktigt fokus för Tessin är våra bedömningar av krediter som ger ökad trygghet för investerarna. Med genomarbetade granskningar och högt ställda krav på våra låntagare hade vi under det tredje kvartalet fortsatt nära noll konstaterade kreditförluster. Via vårt dotterbolag Tessin Services agerar vi låneagent åt våra långgivare och ser till att hela processen sker så säkert och smidigt som möjligt.

Flera intäcksströmmar säkrar stabil omsättning och lönsamhet framåt

Resan mot lönsamhet fortsätter om än i något långsammare takt. Detta på grund av lägre volymer i en avvaktande investerarmarknad men också att det tar något längre tid att ansluta nytt institutionellt kapital. Trots detta, var nettoomsättningen under det tredje kvartalet i nivå med omsättningen under andra kvartalet, 2023. Grunden till vår stabila omsättning är att vi under de senaste åren har byggt upp flera olika intäcksströmmar. Tessin erhåller intäkter från fyra olika källor. Dels genom arvoden från förmedlat kapital, kapitalstrukturer och hyresintäkter från Tessin Properties, dels intäkter från Tessin Services. Vidare har vi haft högre marginaler i en marknad där tillgång på kapital är nyckeln. Framåt är min bedömning att investeringsviljan återigen kommer att i takt med att marknaden stabiliserar sig.

Halverade kostnader ger bättre resultat

Att vi levererar ett positivt EBITDA om 0,5 MSEK, trots lägre volymer, visar att de åtgärder vi gjort under det senaste året har haft en betydande effekt. Vi har nära nog halverat våra kostnader, en nedgång med 46 procent jämfört med motsvarande kvartal i fjol. Det kostnadsbesparingsprogram vi sjösatte tog höjd för en svagare marknad, något som visade sig vara klokt.

Tessin presterar också ett kraftigt förbättrat rörelseresultat på -0,8 MSEK före räntekostnader och skatt (EBIT) jämfört med -7,6 MSEK föregående år. På grund av att det tar längre tid än planerat att nå lönsamhet samt för att bredda affären kommer vi att genomföra en kort- och långsiktig finansiering. Styrelsen har för avsikt att presentera en plan för kapitalanskaffning innan innevarande kvartals utgång.



Nya kapitalkällor och breddat erbjudande

Vårt huvudfokus framåt är fortsatt att attrahera institutionella investerare. Vi har ett attraktivt erbjudande och en lång erfarenhet av att erbjuda tillgångsslaget direct lending, direktutlåning i säkerställda fastighetslån som passar såväl privata som institutionella investerare. Direktutlåning, som sker mellan långivare och låntagare utan en bank som mellanhand, är väletablerat i Storbritannien och USA och etablerar sig nu på bred front i Sverige och Norden. I takt med att marknaden stabiliseras och investeringsviljan återhämtar sig ser vi goda chanser att ansluta nya kapitalkällor, vilket med den nya kostnadsnivån kommer ge en stor uppsida. Parallellt titta vi på att bredda vårt investerings- och produkt erbjudande, bland annat tillsammans med vår partnerfond Fastighetsräntefonden. Detta för att långsiktigt ta positionen som den ledande plattformen för direktutlåning inom fastighetssegmentet i Sverige.

Vändning i sikte

2023 förutspåddes av flertalet ekonomiska bedömare att bli ett år med stigande räntor för att bekämpa inflationen och negativ tillväxt. Då inflationen bitit sig fast har räntehöjningarna blivit fler än man tidigare räknat med. Vi har därför en fortsatt avvaktande kapitalmarknad och ett tufft läge för fastighetsutvecklare. Flertalet bedömare räknar med att Riksbanken genomför ännu en räntehöjning i november för att sedan ligga kvar på en styrränta om 4,25 procent.

Men under 2024 väntas räntorna stabiliseras och vända ner och tillväxten i Sverige bör börja komma tillbaka. Med ett växande behov av nya bostäder ser jag en stor uppsida för Tessin med vårt agila och proffsiga team, vår trygga kreditvärderingsprocess och Tessins värdeskapande plattform som matchar intressanta fastighetprojekt med låneinvesteringar till hög avkastning för såväl småsparare som institutionella investerare.

Stockholm den 2 november 2023



Heidi Wik
Verkställande direktör

Verksamheten

Kvartalsjämförelser

Tessinkoncernen, KSEK	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4	2021 Q3
Nettoomsättning	11 215	12 583	9 956	12 860	14 435	15 109	8 808	13 265	11 122
EBITDA	543	424	-2 077	-12 011	-6 015	-2 872	-8 612	-4 604	-3 342
Resultat per aktie	0,00	0,00	-0,02	-0,12	-0,08	-0,06	-0,07	-0,07	-0,04

Juli-september 2023

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 11,2 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 14,4 MSEK, vilket är en minskning med 3,2 MSEK eller cirka 22 procent. Nedgången är delvis hänförlig till nuvarande fastighetsmarknad, men också hänförlig till en engångeffekt i och med en ny kapitalkälla i juni 2022.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -0,8 MSEK (-7,6). Rörelseresultatet påverkades huvudsakligen av lägre kostnader, inklusive antalet anställda, hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet drogs in gång under fjärde kvartalet 2022.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -1,6 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -8,9 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -7,7 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 30 september 2023 till 2,5 MSEK. Kassaflödet påverkades negativt på grund av leverantörsbetalningar. Eget kapital uppgick per den 30 september 2023 till 24,1 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 9 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 0,1 SEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,7 MSEK, varav 0,5 MSEK hänförliga till utveckling av plattformen. I materiella anläggningstillgångar investerades 0,2 MSEK vilket främst hänförs till det nya, mindre, kontoret. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 0,8 MSEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 14 (30), varav 30 procent var kvinnor (28).

Januari-september 2023

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 33,8 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 38,4 MSEK, vilket ger en minskning med 4,6 MSEK eller cirka 13 procent. Nedgången är främst hänförlig till engångeffekter i och med en ny kapitalkälla i juni 2022 samt en instabilare fastighetsmarknad under senare delen av 2023.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -5,8 MSEK. Rörelseresultatet påverkades huvudsakligen lägre kostnader, inklusive antalet anställda, och lägre externa kostnader, hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet som gjordes under fjärde kvartalet 2022. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -22,4 MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -7,0 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -24,0 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -8,2 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 30 september 2023 till 2,5 MSEK. Kassaflödet påverkades negativt av vidareförmedlade lån till SPV-strukturen. Eget kapital uppgick per den 30 september 2023 till 24,1 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 9 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 0,1 SEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 2,7 MSEK varav 1,7 MSEK hänförs till den egenutvecklade plattformen. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 2,5 MSEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 14 (30), varav 30 procent var kvinnor (28).

Koncernens resultaträkning

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/07/01 2023/09/30	2022/07/01 2022/09/30	2023/01/01 2023/09/30	2022/01/01 2022/09/30	2022/01/01 2022/12/31
Rörelseintäkter m.m.						
Nettoomsättning	5,6	11 215	14 435	33 754	38 352	50 683
Aktiverat arbete för egen räkning		473	897	1 749	2 397	3 424
Övriga rörelseintäkter		-	-	14	-	-
Summa rörelsens intäkter m.m		11 688	15 332	35 517	40 749	54 107
Rörelsens kostnader						
Direkta kostnader		-26	-87	-456	-452	-1 323
Fastighetskostnader		-63	-28	-122	-85	-114
Övriga externa kostnader		-6 034	-11 384	-196	-25 877	-38 886
Reserv för förväntade kundförluster		-	-419	-18 862	-1 083	-273
Kostnader för ersättningar till anställda		-4 621	-9 323	-16 574	-29 194	-40 806
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		-400	-100	-400	-1 440	-2 440
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 346	-1 634	-4 657	-4 922	-8 211
Övriga rörelsekostnader		-	-6	-16	-117	-118
Summa rörelsens kostnader		-12 491	-22 981	-41 284	-63 170	-92 171
Rörelseresultat		-803	-7 649	-5 767	-22 421	-38 064
Resultat från finansiella poster						
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 375	2 878	9 656	9 323	13 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-	50	-	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 178	-3 339	-10 471	-10 883	-18 359
Resultat efter finansiella poster		-1 606	-8 110	-6 532	-23 981	-43 096
Skatt på periodens resultat		52	-762	-507	-64	-1 527
Periodens resultat		-1 553	-8 872	-7 038	-24 045	-44 654
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-1 553	-8 872	-7 038	-24 045	-44 654

Rapport över övrigt totalresultat

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/07/01 2023/09/30	2022/07/01 2022/09/30	2023/01/01 2023/09/30	2022/01/01 2022/09/30	2022/01/01 2022/12/31
Periodens resultat		-1 553	-8 872	-7 038	-24 045	-44 654
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen						
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		-	-	-	69	24
Övrigt totalresultat efter skatt		-1 553	-8 872	-7 038	69	24
Periodens totalresultat		-1 553	-8 872	-7 038	-23 976	-44 630

Resultat per aktie

Tessinkoncernen, TSEK	Not	2023/07/01 2023/09/30	2022/07/01 2022/09/30	2023/01/01 2023/09/30	2022/01/01 2022/09/30	2022/01/01 2022/12/31
- före och efter utspädning*		0,00	-0,08	-0,03	-0,21	-0,34
Totalt		0,00	-0,08	-0,03	-0,21	-0,34
Genomsnittligt antal aktier under perioden (tusental)		267 972	116 228	267 972	116 723	125 898

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

Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/09/30	2022/09/30	2022/12/31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utgifter för systemutveckling		4 466	4 761	4 961
Goodwill		-	1 644	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 466	6 405	4 961
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	7	43 000	44 400	43 400
Nyttjanderättstillgångar		2 532	4 349	3 974
Inventarier, datorer och installationer		1 070	342	249
Summa materiella anläggningstillgångar		46 603	49 091	47 623
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i portföljer		15	15	15
Uppskjuten skattefordran		7 633	8 180	7 387
Andra långfristiga fordringar		31 468	41 109	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 117	49 304	58 402
Summa anläggningstillgångar		90 186	104 800	110 986
TILLGÅNGAR				
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		5 248	8 262	6 446
Övriga fordringar		131 671	122 258	105 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 746	14 149	15 298
Summa kortfristiga fordringar		162 664	144 669	127 178
Likvida medel		2 548	16 128	20 931
Summa omsättningstillgångar		165 212	160 797	148 109
Summa tillgångar		255 398	265 597	259 095

Koncernens balansräkning

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/09/30	2022/09/30	2022/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	8	26 797	11 672	24 725
Övrigt tillskjutet kapital		147 620	145 052	147 697
Balanserat resultat		-163 455	-118 104	-118 789
Periodens resultat		-7 038	-24 045	-44 654
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 923	14 575	8 979
Innehav utan bestämmande inflytande		20 189	20 000	20 206
Summa eget kapital		24 112	34 575	29 185
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån		149 083	148 083	148 333
Skulder till kreditinstitut		17 428	22 678	17 747
Leasingskuld		2 036	1 351	749
Övriga skulder		–	17 987	17 080
Summa långfristiga skulder		168 548	190 099	183 909
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		5 269	475	5 288
Leverantörsskulder		3 112	2 165	6 013
Aktuell skatteskuld		1 406	1 471	1 206
Leasingskuld		954	2 719	2 990
Övriga skulder		39 461	16 388	16 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 537	17 705	13 573
Summa kortfristiga skulder		62 738	40 923	46 001
Summa skulder		231 285	231 022	229 910
Summa eget kapital och skulder		255 398	265 597	259 095

Koncernens förändring av eget kapital

Tessinkoncernen, KSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022/01/01		11 623	144 326	-118 539	20 000	57 410
Teckningsoptioner				366		377
Nyemission		49	726			775
Transaktioner med ägarna		49	726	366		1 141
Periodens resultat				-24 045		
Övrigt totalresultat				69		
Periodens totalresultat				-23 976		
Utgående balans 2022/09/30		11 672	145 052	-142 149	20 000	34 575
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						
Nyemission		13 053	6 136		206	19 395
Emissionskostnader			-3 491			-3 697
Transaktioner med ägarna		13 053	2 645		206	15 904
Periodens resultat				-21 294		-21 294
Periodens totalresultat				-21 294		-21 294
Utgående balans 2022/12/31		24 725	147 697	-163 443	20 206	29 185
Ingående balans 2023/01/01		24 725	147 697	-163 443	20 206	29 185
Teckningsoptioner				-14		-14
Ej registrerat aktiekapital		2 072				2 072
Emissionskostnader			-77			-77
Transaktioner med ägarna		2 072	-77	-14	-	1 981
Periodens resultat				-7 091	-17	-7 056
Övrigt totalresultat				2		2
Periodens totalresultat				-57 089		-7 054
Utgående balans 2023/09/30		26 797	147 620	-170 494	20 189	24 112

Koncernens kassaflödesanalys

Tessinkoncernen, KSEK	Not	2023/07/01 2023/09/30	2022/07/01 2022/09/30	2023/01/01 2023/09/30	2022/01/01 2022/09/30	2022/01/01 2022/12/31
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	11	-1 553	-8 110	-7 038	-23 981	-43 096
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	12	636	1 457	4 673	6 992	10 137
Betald inkomstskatt		-333	-129	111	-310	-1 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-1 250	-6 782	-2 254	-17 299	-34 235
Förändringar av rörelsekapitalet						
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-2 414	-554	-8 087	-5 801	-3 510
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-4 006	2 990	2 150	14 791	19 838
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-7 670	-4 346	-8 191	-8 309	-17 907
Investeringsverksamheten						
Investering i utveckling av mjukvara		-473	-897	-1 748	-2 397	-3 424
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-261	-52	-955	-136	-133
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-	-	-8 340	-8 340
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond		-462	-5 544	-29 392	-76 523	-107 023
Amortering vidareförmedlade lån		462	15 101	21 542	41 443	77 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-733	8 608	-10 553	-45 953	-41 697
Finansieringsverksamheten						
Nyemission		2 000	-	2 072	-	16 088
Teckningsoptioner		-	-11	-14	366	317
Upptagna lån		500	3 473	-	3 473	6 490
Amortering av leasingskuld		-1 596	-686	-1 359	-2 045	-2 737
Amortering av lån		-100	-119	-338	-356	-8 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		804	2 657	361	1 438	11 583
Periodens kassaflöde		-7 599	6 919	-18 383	-52 824	-48 021
Likvida medel vid periodens början		10 147	9 209	20 931	68 952	68 952
Likvida medel vid periodens slut		2 548	16 128	2 548	16 128	20 931

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/07/01 2023/09/30	2022/07/01 2022/09/30	2023/01/01 2023/09/30	2022/01/01 2022/09/30	2022/01/01 2022/12/31
Rörelsens kostnader						
Summa rörelsens kostnader		-2 220	-2 688	-4 827	-7 792	-12 533
Rörelseresultat		-2 220	-2 688	-4 827	-7 792	-12 533
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	-526 439
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-	6	-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-102	-5	-102	-1 118
Resultat efter finansiella poster		-2 221	-2 790	-4 826	-7 894	-540 088
Periodens resultat och totalresultat		-2 221	-2 790	-4 826	-7 894	-540 088

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/09/30	2022/09/30	2022/12/31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		117 775	636 146	116 025
Omsättningstillgångar		2 403	754	2 075
Summa tillgångar		120 178	636 900	118 100

Moderbolaget, KSEK	Not	2023/09/30	2022/09/30	2022/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Summa eget kapital		108 947	629 686	113 566
Totala skulder		11 184	7 214	4 534
Summa eget kapital och skulder		120 131	636 900	118 100

Noter

Not 1

Verksamhetens karaktär

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

Not 2

Allmän information och överensstämmelse med IAS 34

Denna delårsrapport avser delårperioden 23-01-01 - 23-09-30 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets funktionella valuta. Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för Tessin Nordic Holding AB, org nr 559085-5721 för räkenskapsåret 2022.

Koncernens verksamhet bedrivs i två segment, låneförmedling och förvaltningsfastigheter. Segmentet låneförmedling omfattar verksamhet i Sverige och Finland.

Tessin Nordic Holding AB, koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm, Sverige. Moderföretagets aktier är sedan 2021-05-24 noterade på Nasdaq First North Growth Market.

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

Delårsrapporten för delårsperioden 2023-01-01 - 2023-09-30 godkändes för utfärdande av styrelsen den 2 november 2023.

Not 3

Väsentliga redovisnings- och värderingsprincip

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 för koncernen och RFR 2 för moderföretaget, vilket är i överensstämmelse med de redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpades i koncernens finansiella rapporter för 2022.

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

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

Not 4

Betydande uppskattningar och bedömningar

Betydande bedömningar av ledningen

Aktivering av internt utvecklat programvara

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

Plattformen är byggd för att supportera utveckling av marknadsaktiviteter, det är inte en marknadsaktivitet i sig. Plattformen existerar för att förbättra och påskynda

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

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott. Ledningen i Tessin har tillsammans med styrelsen tagit fram en strategi mot lönsamhet att nås inom kommande år. Därför har ledningen därmed bedömt att de skattemässiga underskott man reserverat för de senaste åren kommer att nyttjas inom en överskådlig framtid. Ledningen har som ambition att från och med slutet av 2023 ha en lönsam verksamhet. Redovisat värde för uppskjutna skattefordringar avseende underskott uppgår till 6 651 KSEK.

Osäkerhet i uppskattningar

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar och antaganden som kan komma att påverka koncernens resultat och ställning. Värderingen kräver att bedömning görs av bland annat framtida kassaflöden och diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Uppskattade verkliga värden kan komma att skilja sig från faktiska priser som skulle kunna uppnås i en transaktion på affärsmässiga villkor per balansdagen. Den senaste externa värderingen gjordes vid årsslutet 2022 och nästa värdering beräknas slutföras till delårsrapporten januari - september 2023.

Not 5

Nettoomsättning

Koncernens intäkter från avtal med kunder delas upp enligt följande:

Primära geografiska marknader	Tjänster	Innehav i portfölj	Hysesintäkter	Summa
januari - september 2023				
Sverige	30 776	-	2 978	33 754
Finland	-	-	-	-
	30 776	-	2 978	33 754
januari - september 2022				
Sverige	33 347	347	2 544	36 238
Finland	2 114	-	-	2 114
	35 461	347	2 544	38 352
januari - december 2022				
Sverige	44 054	347	3 444	47 845
Finland	2 838	-	-	2 838
	46 892	347	3 444	50 683

Not 6

Segmentrapportering

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

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

Intäkter och resultat från respektive segment samt segmentens tillgångar och skulder summeras nedan:

KSEK	januari - september 2023		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	30 776	2 978	33 754
Aktiverat arbete för egen räkning	1 749	–	1 749
Övriga rörelseintäkter	14	–	14
Segmentsintäkter	32 539	2 978	35 517
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	–	-400	-400
Övriga kostnader	-40 519	-364	-40 883
Segmentets rörelseresultat	-7 980	2 213	-5 767
Finansiella intäkter	9 688	17	9 705
Finansiella kostnader	-9 133	-1 338	-10 471
Resultat före skatt	-7 425	893	-6 533
Segmentstillgångar	212 398	43 000	255 398
Segmentsskulder	197 725	33 561	231 286

KSEK	januari - september 2022		
	Låneförmedling	Förvaltningsfastigheter	Summa
Externa intäkter	35 808	2 544	38 352
Aktiverat arbete för egen räkning	2 397	–	2 397
Segmentsintäkter	38 205	2 544	40 749
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	–	-1 440	x
Övriga kostnader	-60 477	-1 253	x
Segmentets rörelseresultat	-22 272	-149	-22 421
Finansiella intäkter	9 323	–	9 323
Finansiella kostnader	-10 140	-743	-10 883
Resultat före skatt	-23 089	-892	-23 981
Segmentstillgångar	215 935	49 662	265 597
Segmentsskulder	197 269	33 754	231 023

Not 7

Förvaltningsfastigheter

Förändringar i redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter är:

KSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 840	37 500	37 500
Inköp	–	8 340	8 340
Förändring verkligt värde	-2 840	-1 440	-2 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 000	44 400	43 400

Fastigheterna värderas minst årligen av extern värderare. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell för respektive fastighet med bedömning av framtida intjäning och avkastningskrav. Hänsyn är tagen till en inflation om 4% för 2023 och därefter 2% årligen samt vakansgrad och driftnetto. Värdering sker enligt IFRS 13 nivå 3.

Värderingsantaganden	2023-09-30	2022-12-31
Hysesvärde, kr per kvm	1 078	1 098
Drift och underhåll, kr per kvm	155	160
Direktavkastning restvärde, %	7.65	7.13
Kalkylränta, %	10.06	9.70
Långsiktig vakans, %	6.00	5.50

Känslighetsanalys	2023-09-30	
	Antagen förändring	Värdeförändring (KSEK)
Marknadshyra för lokaler	9%	3 045
Vakansgrad	-12%	-4 324
Drift och underhållskostnader	-1%	-471
Avkastningskrav (+)	-11%	-3 835
Avkastningskrav (-)	14%	4 994

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

Not 8

Aktiekapital

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

Antal aktier	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tecknade och betalda aktier:			
Vid periodens början	247 250 989	116 228 344	116 228 344
Nyemission*	20 721 339	494 991	131 022 645
Tecknade och betalda aktier vid periodens slut*	267 972 328	116 723 335	247 250 989

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

Not 9

Räntor och utdelningar

	Koncernen				
	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Erhållna räntor	2 375	2 878	86	-	86
Erlagda räntor	-3 178	-3 339	-18 359	-7 544	-18 359
Räntenetto	-803	-461	-18 273	-7 544	-18 273

	Moderbolaget				
	2023-07-01 2023-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2023-01-01 2023-09-30	2022-01-01 2022-09-30	2022-01-01 2022-12-31
Erhållna räntor	0	-	-	-	2
Erlagda räntor	-1	-102	-	-	-1 118
Räntenetto	-1	-102	-	-	-1 116

Not 10

Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

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

	Koncernen				
	2023-07-01	2022-07-01	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	1 346	1 634	3 311	3 267	6 601
Nedskrivningar immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	1 340	1 610
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	400	100	-	-	2 440
Leasingavtal enligt IFRS 16	-637	-	14	-118	-503
Apportemission	-	-	-	-	775
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-775
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-473	107	712	-1	29
Omräkningsdifferenser		-384	-	272	-40
Summa justeringar	636	1 457	4 037	4 760	10 137

	Moderbolaget				
	2023-07-01	2022-07-01	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-	-	-	526 439
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-	-775	-	-	1
Summa justeringar	0	-775	-	4 760	526 440

Not 11

Risk avseende finansiella instrument

Kredit- och likviditetsrisk

Med rådande osäkerheter på marknaden i kombination med ökade räntor för låntagaren finns det en risk att kreditförluster och försenade återbetalningar ökar. Koncernen har dock inte erhållit indikationer på att detta inträffat och de antaganden som gjorts tidigare är oförändrade under detta kvartal. För övriga antaganden och risker avseende finansiella instrument se årsredovisningen för 2022.

Not 12

Transaktioner med närstående

De transaktioner som skett med närstående parter under perioden avser lönetransaktioner. Förutom lönetransaktioner har Greger Larsson och Heidi Wik deltagit i Tessins incitamentprogram som antogs på årsstämman 2023, vilket skett till marknadsmässiga villkor.

Not 13

Händelser efter delårsperiodens slut.

Inga.

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2023
- 15 februari 2024

Försäkran

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

Stockholm den 2 november 2023

Greger Larson / Styrelseordförande

Fredrik Lundberg

Pär Roosvall

Framåtblickande uttalanden

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

För ytterligare information kontakta:

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



Definitioner

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

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

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



TESSIN