



TESSIN

20

Arsredovisning 2019
Tessin Nordic AB (publ.)
556965-9187

19

Innehåll

Tessin 2019

4	Viktiga händelser 2019
6	VD:n har ordet
9	Marknadskommentar
10	Tessin finansierar svensk fastighetsutveckling
11	Investera i fastigheter
12	Nya kapitalkällor
13	Så fungerar det
14	Pågående projekt
16	Medarbetarna, nyckeln för att nå målet

Finansiell rapport

20	Förvaltningsberättelse
22	Risker och riskhantering
24	Resultaträkning
25	Tillgångar
26	Eget kapital och skulder
27	Förändring av eget kapital (Koncernen)
28	Förändring av eget kapital (Moderbolaget)
29	Kassaflödesanalys (Moderbolaget)
30	Noter till de finansiella rapporterna
42	Revisionsberättelse
44	Bolagsstyrningsrapport
51	Styrelse
52	Ledning
54	Definitioner

Kontakt

Tessin Nordic AB
Olof Palmes gata 31
111 22 Stockholm

Org. nr. 556965-9187

ir@tessin.se
tessin.se

Layout och produktion:

Oh My Interactive AB
Oxenstierna & Partners AB
Tessin marknad och kommunikation

OM TESSIN

Tessin Nordic AB (publ.) är Nordens största investeringsplattform för alternativa finansieringslösningar för fastighetsutvecklare.

TESSIN HAR SEDAN starten 2014 vuxit kraftigt och har idag fler än 50 000 registrerade medlemmar på sin investeringsplattform. Plattformen fungerar som en mötesplats där fastighetsutvecklare som söker kapital för att bygga, förädla och förvärva projekt kan presentera investeringsmöjligheter i fastighetslån för investerare som söker en

attraktiv avkastning med starka säkerheter.

Sedan starten har Tessin rest mer än 2,1 miljarder kronor i kapital fördelat på över 190 fastighetsaffärer och har hittills återbetalt cirka 1,2 miljarder till sina långivare med en snittavkastning på cirka 8 procent. Tessin finansierar fastighetsprojekt i Sverige och Finland.

Rest kapital

1 902 msek

Återbetalt

979 msek

Projekt

195

Snittstorlek

12 msek

Investerare

50 436

Anställda

37

Viktiga händelser 2019

Tessin har sedan starten 2014 vuxit till positionen som Nordens största och ledande aktör på marknaden för alternativ finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt. 2019 präglades av ett intensivt arbete för att fortsätta växa och genom ny teknik, flexibla finansieringslösningar samt säkerställa ytterligare kapitalkällor befästa positionen som den ledande fastighetsutlånaren i Norden.

I samband med att Tessin under andra kvartalet 2019 framgångsrikt genomförde en nyemission på drygt 26 MSEK kommunicerades mål för hur vi ser att Tessin skall utvecklas och växa under de kommande åren.

Finansiellt

- Tessins intäkter ökade med cirka 38 procent jämfört med 2018.
- Tessin genomförde en nyemission som fullteknades och tillförde bolaget 26 MSEK.
- Erbjudande om teckningsoptioner till samtlig personal där i stort sett alla anställda tecknade sin andel.

Tessins produkterbjudande

- Tessin utvecklade ett flertal nya investeringsalternativ under året.
- Tessin lanserade framgångsrikt möjligheten att investera i låneportföljer.
- Tessin lanserade Fastighetsräntefonden tillsammans med Alfakraft Fonder AB.
- Tessin breddade finansieringskällorna genom att säkra kapital från två institutionella investerare.

Internationalisering

- Tessin sökte och erhöll crowdfundingtillstånd för sin verksamhet i Finland.
- Under slutet av året tecknades en avsiktsförklaring om förvärv av den finska finansieringsplattformen Groundfunding OY.

Organisation & processer

- Tessins personalstyrka växte kraftigt under året, från 25 till knappt 40 personer.
- För att förbereda bolaget inför en kommande börsnotering har Tessin knutit till sig ett team av seniora rådgivare med omfattande erfarenhet av bolag i noterade miljöer.
- I stort sett alla processer och policys som krävs för att verka i en noterad miljö implementerades under andra halvåret 2019.
- Sedan tredje kvartalet 2019 redovisar Tessin enligt IFRS.
- Tessin har anställt en senior kreditchef samt en chefsjurist för att ytterligare utveckla Tessins kreditprocesser, kredituppföljning legala strukturer och processer.

Teknologi

Tessin fortsätter att investera i sin ledande teknologi, plattform och lösningar. Under året lanserades bland annat:

- Tessin SPOT (Single Point Of Truth), ett enhetligt system för att identifiera och kvalificera potentiella projekt som söker finansiering.
- Flerspråksstöd har implementerats på Tessin plattform för att stödja Tessins pågående internationalisering.
- TCM (Tessin Content Management).

Intäkterna ökade med

38%

En nyemission tillförde bolaget

25 msek

Personalstyrkan ökade med

12 nya anställda



Möjligheter att investera i låneportföljer lanserades



Crowdfundingtillstånd för verksamheten i Finland erhöles



Senior kreditchef har anstälts för att utveckla Tessins kreditprocess



Ökade investeringar i ledande teknologi, plattform och lösningar



Utökade finansieringskällor, genom två nya institutionella investerare



Fastighetsräntefonden lanserades tillsammans med Alfakraft Fonder AB

Viktiga händelser efter periodens slut

Mot bakgrund av den stora osäkerhet som coronapandemin skapat, och det sätt Tessins verksamhet bedömdes påverkas, genomfördes under första kvartalet ett antal aktiviteter för att säkerställa bolagets långsiktiga finansiella stabilitet. Bolaget beslutade bland annat att utnyttja vissa av de verktyg som svenska staten ställt till förfogande för näringslivet, inklusive korttidspermittering av personal.

Utöver de valda åtgärderna har ett antal personer som inte bedömts kritiska för förmågan att kortsiktigt bibehålla leveranskapacitet, försäljning och kvalitet sagts upp eller varslats om uppsägning.

Tessin har efter åtgärderna en bibehållen leveranskapacitet men med en effektivare organisation och lägre löpande kostnader. Den överordnade målsättningen är att stå stark inom alla verksamhetskritiska funktioner inför nästa tillväxtfas.

- Coronapandemin innebar en snabb minskning i Tessins förmedlingsverksamhet under en period i mitten av mars. Under kvartalets senare del noterades en återhämtning, dock med fortsatt reducerade förmedlingsvolymerna.
- I mitten av februari nåddes en viktig milstolpe då Tessin förmedlat mer än SEK 2 miljarder i lån och samtidigt återbetalt drygt SEK 1,1 miljard till långivarna.
- Under första kvartalet tecknades ett rekordstort antal förmedlingsavtal om lånefinansiering med fastighetsutvecklare och fastighetsägare. Total uppgick volymerna av dessa avtal till SEK 309 miljoner. Det här kan jämföras med motsvarande period föregående år då värdet av förmedlingsavtalen uppgick till SEK 122 miljoner.
- Tessin slutförde förvärvet av den ledande finska låneplattformen Groundfunding OY.

VD:N HAR ORDET

2019 – ett år präglat av tillväxt

När vi publicerade vår bokslutskommuniké för 2019 och blickade tillbaka på ett framgångsrikt år var det knappast någon som kunde föreställa sig hur den pågående coronapandemin skulle skaka om världsekonomin och finansmarknaderna.

2019 präglades av strukturb byggande och fortsatt tillväxt i linje med den strategi vi stakade ut redan under 2018 och som kommunicerades i samband med den kapitalanskaffning som genomfördes under sommaren 2019. Målsättningen var då som nu att bygga ett bolag som tar en marknadsledande roll i Norden genom organiskt tillväxt och genom att vara en aktiv part i marknadens konsolidering.

I takt med att många traditionella banker minskar sin exponering mot marknaden för byggkreditiv ökar inflödet av förfrågningar till Tessin. Den stora skillnaden under senare delen av 2019, och början av 2020, är att det inte längre enbart handlar om mindre utvecklare som söker finansiering, utan vi blir i ökande grad kontaktade av större aktörer. Skälet är att oavsett storlek så delar de utmaningen att hitta kortsiktig finansiering under delar av etablerings- och byggfasen. Under 2019 utvecklades marknaden för alternativ finansiering av fastighetsprojekt väl och i en riktning som gynnar Tessin både på kort men framförallt på lång sikt.

Ovanstående faktorer i kombination med Tessins unika plattform för att proaktivt identifiera möjliga projekt, och den rådande lågräntemiljön, skapar rätt förutsättningar för oss att fortsätta växa och nå visionen att genom ny teknik och flexibel finansiering bli den ledande fastighetsutlånanaren i Norden.

Intäkterna under året ökade med 38 procent till 34,0 [24,7] MSEK. Antalet finansierade projekt ökade med 46,6 procent till totalt 195 [133] och vi levererade en total ackumulerad avkastning på återbetalda lån på motsvarande 8,27 procent. Rörelseresultatet för året uppgick till -20,4 [-8,1] MSEK. Tessins kostnader utgörs i huvudsak av personal samt fortsatta investeringar i fondverksamheten, fortsatt teknikutveckling, marknadsföring mot investerare

och fastighetsbolag, samt ökat fokus på att etablera Tessins varumärke. Under fjärde kvartalet stärktes organisationen med ytterligare säljresurser samt en senior kreditchef och en chefsjurist.

Under fjärde kvartalet lanserade Tessin framgångsrikt två nya spännande alternativ för investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt. Fastighetsräntefonden Tessin lanserades tillsammans med Alfakraft Fonder AB och erbjuder investeringar i Tessins lån via en fond som kan ingå i en kapitalförsäkring eller ISK. Vi lanserade dessutom Tessins Fastighetsportfölj, en investeringsprodukt som ger investerare möjlighet att exponera sig mot fastighetsprojekt men där investeringen sprids över ett större antal projekt, vilket ger en fortsatt god avkastning men med en högre grad av riskspridning.

I samband med att vi under andra kvartalet framgångsrikt genomförde en nyemission på drygt 26 MSEK kommunicerade vi tydliga mål för hur vi ser att Tessin skall utvecklas och växa. Under andra halvåret 2019 och inledningen av 2020 har vi i enlighet med vår strategi fortsatt investera i organisation, teknikutveckling och lanseringen av nya produkter. Samtidigt har vi tagit klivet över Östersjön och på allvar lanserat Tessin i Finland genom ett förvärv av Groundfunding OY som vi stängde under första kvartalet 2020.

I det rådande läget uppstår många frågor relaterade till Tessins verksamhet, kanske främst hur det påverkar våra låntagares affärsverksamhet. Det är glädjande att se hur pass marginell påverkan det har haft på de projekt som finansierats via Tessin.

Vi har intensifierat dialogen med alla projektägare samt våra långgivare och kan konstatera att projekten i stort löper på med en del mindre förseningar på grund av bland annat

"I början av februari nådde vi två viktiga milstolpar då vi passerade två miljarder kronor i förmedlat kapital och hade vid samma tidpunkt återbetalt över en miljard kronor till våra långgivare."



FOTO CHRISTIAN GUSTAVSSON

svårigheter med leverans av prefabricerade moduler. Våra långivare har en genomgående positiv syn på investeringar i lån med underliggande säkerheter i fastighetspanter i kombination med en, i den rådande situationen, mycket konkurrenskraftig avkastning. Trots coronapandemins inverkan blev utvecklingen under första kvartalet ur många aspekter bra.

I början av februari nådde vi två viktiga milstolpar då vi passerade två miljarder kronor i förmedlat kapital och hade vid samma tidpunkt återbetalt över en miljard kronor till våra långivare. Vi fortsätter växa på en marknad som karaktäriseras av en fortsatt restriktiv hållning i hur storbankerna ser på fastighetsfinansiering, med fokus på utvecklingsprojekt. Under första kvartalet tecknade vi avtal om att resa kapital till projektägare som motsvarar cirka 309 MSEK. Under motsvarande period 2019 var samma siffra 122 MSEK, vilket innebär att vi under första kvartalet ökade volymen projekt som söker kapital med 137 procent.

När vi nu är i början av andra kvartalet kan jag konstatera att efterfrågan på Tessins alternativa finansieringslösningar är fortsatt stor. Även om vi i mars noterade en temporär nedgång i intresset att finansiera nya projekt så ser vi en förhållandevis positiv utveckling i april.

Vår syn med hänsyn till det rådande läget är att:

- Det fortsatt stora behovet av nyproduktion av bostäder i Sverige kräver effektiva finansieringslösningar.
- Bankernas nuvarande fokus på corona-relaterade åtgärder för att stödja befintliga kunder kommer att bidra till

- att Tessins roll ökar i betydelse. Mindre och medelstora utvecklingsprojekt kommer i ökande utsträckning att söka kapital från aktörer som Tessin.
- Investeringar i fastighetslån med säkerheter i fastighetspanter är en investering med balanserad risk och fast avkastning under kort till medellång sikt. I tider av turbulens på aktiemarknaden är fastighetslån ett bra alternativ och komplement till annat sparande.
- Tessin har under 2019 skapat underlag för och byggt strukturer som möjliggör för finansiering av större projekt upp till cirka 100 MSEK. Det här är möjligt tack vare de institutionella investerare som nu kompletterar våra användare på plattformen.
- Genom lanseringen av Fastighetsrättefonden tillsammans med Alfakraft Fonder har vi säkrat ytterligare en finansieringskälla som exklusivt kommer bidra till kapitalförskjningen av våra projekt.

Tessin har sedan 2014 vuxit snabbt och utvecklingen under 2019, och hittills i år, förstärker vår position som en av Europas största och ledande aktörer inom alternativ finansiering till fastighetssektorn.

Tittar jag framåt så kommer vi att fortsätta leverera på den strategi som vi arbetat på under de senaste åren. Där är planerna för en kommande börsnotering en viktig komponent och vi arbetar mot en listning under 2020 eller början av 2021. Vår prioritet är att bygga ett så bra och starkt bolag som möjligt för att skapa de bästa förutsättningarna för en lyckad notering och en bra värdeutveckling för våra aktieägare.

Stockholm i april 2020



Jonas Björkman
Verkställande direktör

MARKNADSKOMMENTAR

Sverige och omvärlden genomgår för närvarande en kris vars like vi inte upplevt i modern tid. Den pågående coronapandemin påverkar alla individer, företag och organisationer på ett eller annat sätt. Det är dels ett omfattande folkhälsoproblem men också en ekonomisk kris som en konsekvens av olika myndighetsbeslut har på vardagen för företag, myndigheter och privatpersoner.

SVERIGE OCH OMVÄRLDEN genomgår för närvarande en kris vars like vi inte upplevt i modern tid. Den pågående coronapandemin påverkar alla individer, företag och organisationer på ett eller annat sätt. Det är dels ett omfattande folkhälsoproblem men också en ekonomisk kris som är en konsekvens av olika myndighetsbeslut och den påverkan de har på vardagen för företag, myndigheter och privatpersoner.

Historien har visat att världens börser har en bra förmåga att återhämta sig efter kraftiga nedgångar. I rådande läge har vi ett år med en kraftig ökning i bolagsvärderingar bakom oss och även med årets kursutveckling är det många bolag som, trots nedgången, har ett betydligt högre värde idag än för två år sedan.

Världens börser reagerar dock naturligt med stora nedgångar i takt med att fler och fler små och stora företag rapporterar om svårigheter som på kort tid lett till flera drastiska beslut. Skillnaden mellan den kris vi nu lever i och med den vi senast upplevde 2008-2009 är att det i grund och botten inte är en finansiell kris utan en kris som har inneburit ett stopp i efterfrågan på varor och tjänster. Krisen kan också komma att påverka marknaden för bostadsrätter negativt om efterfrågan avtar på grund av att många människor förlorar sina anställningar. Vissa bedömare pekar på prisminskningar på fem till tio procent om krisen blir långvarig och kommer då slå hårdast på marknader med redan höga priser och litet utbud, som i Stockholm.

Tessins låntagare och långivare är verksamma inte bara i storstadsregioner utan utvecklar projekt som bygger bort bostadsbristen i hela Sverige vilket innebär en mindre känslighet för regionala skillnader i prisutvecklingen på bostäder.

Statistiken visar att krisen hittills primärt påverkat utbudet i de tre storstäderna där utvecklingen framförallt består

i att antalet objekt till salu ökat och försäljningstiden blivit mer utdragen.

På kort sikt korrelerar inte investeringarna i lån via Tessins plattform med rörelserna på börsen, men blir krisen djup och långvarig kommer hela ekonomin att påverkas.

Den latent bostadsbristen kan på kort sikt öka om produktionstakten tillfälligt avtar men faktum kvarstår att det i Sverige fattas motsvarande en nyproduktion av fler än 65 000 bostäder per år fram till 2025. Bankernas nuvarande fokus på corona-relaterade åtgärder för att stödja befintliga kunder kommer att bidra till att Tessins roll ökar.

Bankernas nuvarande fokus på corona-relaterade åtgärder för att stödja befintliga kunder kommer att bidra till att Tessins roll ökar i betydelse. Mindre och medelstora utvecklingsprojekt kommer i ökande utsträckning att söka kapital från aktörer som Tessin.

Investeringar i fastighetslån med säkerheter i fastighetspanter är en investering med balanserad risk och garanterad avkastning på kort till medellång sikt. I tider av turbulens på aktiemarknaden är fastighetslån ett bra alternativ och komplement till annat sparande.

En reaktion på det rådande läget är att världens riksbanker sänker statslåneräntorna och köper obligationer.

På kort till medellång sikt innebär detta att kostnaden för kapital blir billigare och det blir billigare för bostadsköpare att låna till sitt bostadsköp. Tessin är övertygade om att när den värsta krutröken lagt sig så kommer marknaden för investeringar i lån för fastighetsutveckling att vara minst lika attraktiv som innan coronapandemin. Kortsiktigt kan dock den rådande turbulensen på finansmarknaden ha viss påverkan på investeringsvilligheten i lån till fastighetsprojekt.

Med det sagt är vi förvissade om att bra projekt, i bra lägen, med trygga och erfarna projektägare samt säkerheter i form av fastighetspanter kommer vara fortsatt attraktiva.

Tessin finansierar svensk fastighetsutveckling

Ökat kapitalbehov ger god avkastning

Behovet av alternativa finansieringskällor ökade markant i samband med att Basel III-reglerna infördes. Regleringarna i kombination med dagens marknadsläge har gjort att bankernas utlåning till fastighetsutvecklingsprojekt har skärpts och tillgängligt kapital har minskat från omkring 80 procent till 40–50 procent av projektvärdet. Detta innebär att dagens fastighetsutvecklare måste investera en större andel eget kapital än tidigare för att få låna av banken.

I många fall är tillskottet från Tessins medlemmar avgörande för projektets genomförande, vilket medför att fastighetsutvecklarna är beredda att betala en högre ränta på investeringen. Det förklarar varför den årliga avkastningen på Tessins projekt återfinns i ett förhållandevis högt spann på mellan 7 och 12 procent.

Från hyresbostäder till industrihallar och samhällsfastigheter

Tillsammans har Tessins medlemmar lånat ut mer än 2 miljarder kronor som möjliggjort utvecklingen och byggandet av bostäder, industrihallar, lekland och samhällsfastigheter.

Tessins finansieringsform passar inte bara små- och medelstora fastighetsutvecklare utan har även visat sig vara ett bra alternativ för hur större etablerade bolag kan accelerera byggtakten och färdigställandet av sina projekt. Att erbjuda en stor bredd på fastighetsrelaterade investeringar är ett uttalat mål för Tessin.

Tessins långgivare ska själva kunna välja avkastning, risknivå och investeringshorisont. För att investera i projekt via Tessin krävs en minimiinvestering på 50 000 kronor. Samtliga lån som förmedlas via plattformen är säkerställda med säkerheter i form av fastighetspant och ofta olika former av borgensåtaganden och företagsinteckningar.

I en tid då fastighetsfinansiering blivit ett allt hetare diskussionsämne och bankernas utlåningskapacitet begränsats krävs innovativa lösningar som effektivast levereras av nya, innovativa aktörer som Tessin. Att sammanföra fastighetsföretag som söker finansiering med privatperso-

ner som vill placera en del av sitt kapital i säkerställda lån som finansierar fastighetsutveckling och byggnationer är Tessins grundidé. Bara under det senaste året har Tessin hjälpt fastighetsföretag med finansiering av seniorboenden, fritidshus, förvärv av hyresfastigheter och konverteringar.

Framgångsrik och skalbar modell

Tessin befinner sig i en kraftig expansionsfas och har genom att utnyttja kompletterande kapitalkällor gjort det möjligt att erbjuda finansiering för projekt upp till 100–200 MSEK. Det möjliggörs genom att koppla på alternativa finansieringskällor och institutionella investerare. Till skillnad mot traditionella banklån har Tessin ett hundratal passiva investerare i varje kapitalresning och förutom att Tessin genomför en mycket noggrann kreditprocess behöver Tessin inte förhålla sig till samma regelverk och restriktioner som de traditionella bankerna rättar sin kreditgivning efter.

Detta innebär bland annat att man kan prissätta risken effektivt, arbeta med flera typer av säkerheter, låna ut till verksamheter i ett tidigt skede och ha en rörligare belåningsgrad, en modell som har visat sig vara framgångsrik.

Tessin hade vid utgången av 2019 fler än 50 000 fastighetsintresserade medlemmar på sin digitala plattform samt ytterligare specialiserade institutionella aktörer i Tessins investerarnätverk.

Digital fastighetsfinansiering

Även om själva finansieringsprocessen sker digitalt är Tessin måna om att bygga långsiktiga och djupa kundrelationer med personlig kontakt. Målbilden är att vara det självklara finansieringsalternativet för fastighetsföretag i Sverige.

Per Bolund, Sveriges finansmarknads- och bostadsminister, är av uppfattningen att det kommer att hända mycket på fastighets- och finansmarknaden framöver: ”Finansmarknaden står i ett starkt skifte med fintech-företag som hittar nya vägar att möta kunderna på ett bättre sätt än vad storbankerna gör.”

Investera i fastigheter

TESSIN VAR FÖRST med att skapa en möjlighet för vanliga privatsparare att investera i något som fram till för några år sedan var exklusivt förbehållet större institutioner och banker. Tidigt insåg Tessin att konsekvenserna av skärpta regler med anledning av Basel III skulle skapa ett gap på marknaden för företag som fram till 2013 kunnat förlita sig på stöd från banken för finansiering av att bygga, förädla och förvärva fastighetsprojekt.

Strategin som Tessin mejslade ut redan vid starten 2014 var att skapa en digital crowdlending-plattform där privata investerare som ville investera direkt i fastighetsprojekt kunde erbjudas investeringsmöjligheter från låntagare.

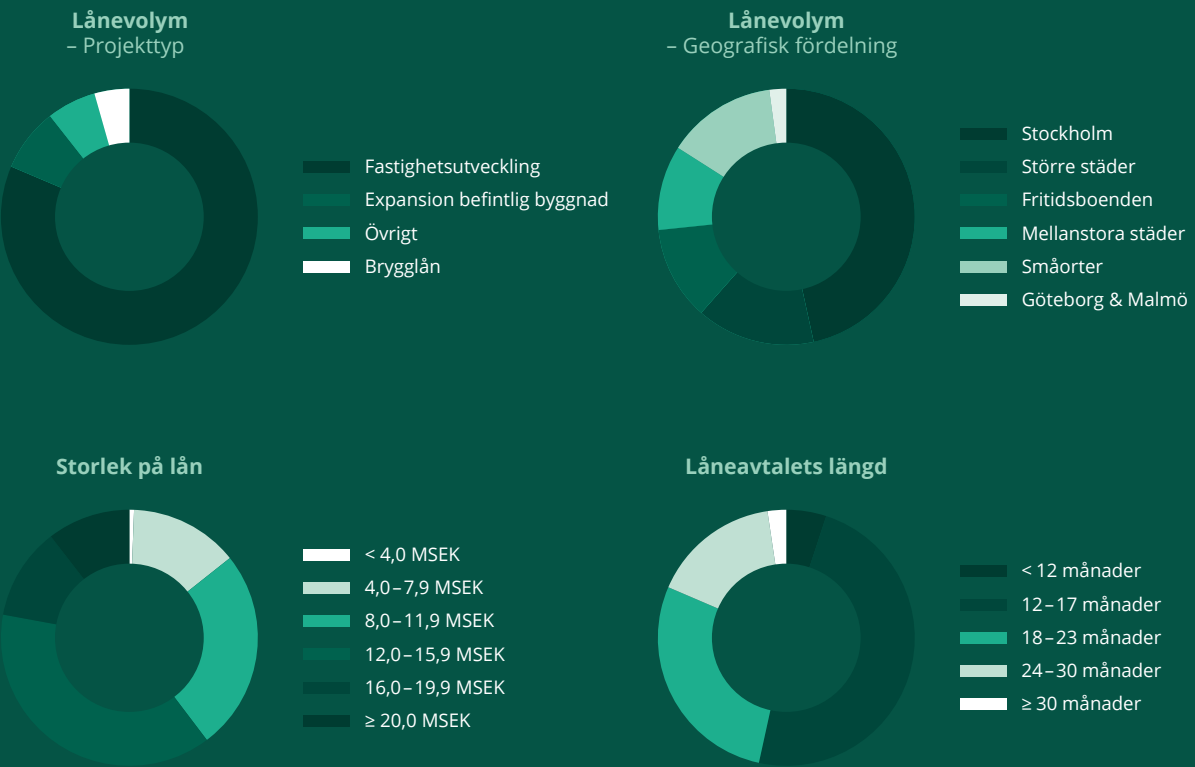
Idag har Tessin över 50 000 registrerade medlemmar på sin plattform, vilken fungerar som en digital mötesplats för fastighetsutvecklare som söker kapital för att bygga, förädla och förvärva projekt, och investerare som söker hög avkastning på en svåråtkomlig marknad.

Styrkan i denna typ av investering är att all långivning är säkerställd med minst fastighetspant i det objekt som lånet

avser. Ofta tar Tessin ytterligare säkerheter, som till exempel företagsinteckning, panter i andra fastigheter eller personliga borgensåtaganden.

Fördelen med att investera i lån med en säkerhet är just säkerheten. Till skillnad från att investera och spekulera i aktier på börsen eller kanske olika obligationer finns det en säkerhet som, om allt går fel, kan tas i anspråk och säljas för att på så sätt utgöra ett sätt att återbetala utlånat kapital.

Tessins låntagare bygger inte helt sina kalkyler på lån från Tessins medlemmar utan detta kapital utgör oftast en del av en mer omfattande finansiering. Det gör att löptiderna på lånen är relativt korta, ofta 12–24 månader. Lånen används ofta till färdigställande i slutfasen av ett projekt, förvärv av en fastighet som skall förädlas eller en tomt där bostäder skall uppföras. Då Tessins andel av låntagarens totala finansieringskostnad utgör en begränsad del, och under en kortare tid, är låntagaren ofta villig att acceptera räntor som efter Tessins arvoden kan komma att generera 7–12 procents avkastning till långgivarna.



Nya kapital- källor

Idag har Tessins plattform fler än 50 000 medlemmar, varav cirka 800 tillhör Tessins premiumnätverk vilka står för en betydande andel av förmedlat kapital.

Genom att komplettera medlemmarnas möjlighet till utlåning av kapital med ytterligare kapitalkällor, som till exempel institutionellt kapital, kommer Tessin skapa möjligheten att förmedla lån till betydligt större projekt och därmed bli en verklig utmanare till de traditionella långivarna.

FRF – Fastighetsräntefonden

Fastighetsräntefonden förvaltas av Alfakraft Fonder som exklusivt investerar i ett stort antal säkerställda fastighetslån på Tessins plattform. Målsättningen är att skapa en diversifierad portfölj som ger en avkastning på sex till åtta procent per år efter avgifter. Fastighetsräntefonden går att handla via till exempel Nordnet och andra plattformar och fonden har ett lägsta investeringsbelopp om 10 000 kronor.

Fastighetsräntefonden står under tillsyn av Finansinspektionen i Sverige via lagen om alternativa investeringsfonder (AIF) och har en uppskattad volatilitet som är lägre än två procent, vilket motsvarar en låg risk (2 av 7). Skalan (1–7) baseras på avkastningens historiska svängning, som enligt reglerna från ESMA beräknas som standardavvikelse under de senaste fem åren omräknad till årstakt (volatilitet).

Tessin Capital AB

Tessin Capital AB är ett helägt dotterbolag till Tessin Nordic AB (publ.). Under 2019 har Tessin Capital byggt upp en struktur som kompletterar plattformens ordinarie investeringserbjudande och är anpassat till svenska och internationella institutioner.

Tessin Capital har hittills försett Tessins plattform med cirka 100 miljoner kronor i investeringar, varav en stor del kommer från en Luxemburgbaserad mezzaninfond.

Tessin Capital erbjuder kapitalrådgivning för institutionella investerare med utgångspunkt i kundens unika mål, behov och riskpreferenser. Bolaget har egna investeringsmandat och ämnar att på sikt bedriva egen kapitalförvaltning.

Tessins låneportfölj

Under 2019 lanserade Tessin en ny investeringsform som skapar möjligheter för betydligt fler investerare att dra nytta av diversifieringen på plattformen. Investeringserbjudandet utgörs av låneportföljer som innehåller ett flertal olika fastighetslån där minimibeloppet per låneportfölj inte är högre än det som gäller för investeringar i enskilda projekt. Den största fördelen med att investera i en portfölj är att investeraren uppnår en betydligt större riskspridning.

Erbjudandet möjliggörs genom ett samarbete med externa investerare som investerar i ett antal lån på plattformen och sedan överlåter investeringarna till plattformens medlemmar i form av låneportföljer.

Så fungerar det



Utforska

För att kunna ta del av ett erbjudande krävs registrering som medlem på Tessins plattform. På plattformen presenteras löpande nya investeringserbjudanden i form av lån till fastighetsutvecklingsprojekt av olika karaktär. För varje projekt som presenteras för Tessins medlemmar upprättas ett prospekt där all nödvändig information om projektet och projektägaren presenteras. Prospektet är ett resultat av Tessins omfattande och djupgående kreditbedömningsprocess, som ofta är betydligt mer omfattande än de traditionella bankernas. I prospektet presenteras bland annat låntagaren, lånets syfte, villkor, säkerheter, löptid, avkastning och risk.



Investera

I inloggat läge kan en intresseanmälan för ett lån göras genom att reservera önskat belopp i investeringserbjudandet. Inom några dagar distribueras ett investeringsmemorandum och avtal via e-post till de som anmält intresse. Det är först när avtalet signerats som investeringen blir bindande. Först till kvarn-principen gäller både vid reservation och signering av avtalet. Merparten av alla lån blir övertecknade.



Följ

Tessin kommunicerar löpande med de personer som är långgivare i respektive projekt och uppdateringar från låntagaren kommuniceras via plattformen till långivarna. Det är låntagarens ansvar att sammanställa och delge informationen som sedan förmedlas av Tessin. Tessin genomför även vid behov platsbesök på utvalda projekt.



Avkastning

När slutdatum för lånet är nått återbetalas lånet inklusive upplupen ränta. Om en försening skulle uppstå erhåller långivarna en dröjsmålsränta om ytterligare fem procent från det datum som anges som sista återbetalningsdag.

”Vi insåg väldigt fort att plattformen var bra för oss. Ett sätt för oss att kunna köra flera bostadsprojekt samtidigt.”

Sebastian Stehlin

Affärsansvarig och medgrundare till Framfastgruppen

14

”Det är inte lätt att få en bank att finansiera en fastighet idag eftersom bankerna ofta redan är väldigt fastighetstunga.”

Annika Backlund

Verksamhetsansvarig och grundare till AB-hem



15

Två av Tessins pågående projekt

Framfastgruppen

Bostadsutvecklingsbolaget Framfastgruppen grundades 2011 och har sedan dess byggt bostäder i olika former i tillväxtkommuner runt om i hela Sverige. Bolaget har genomfört nio kapitalresningar via Tessin, till ett sammanlagt värde om 130 miljoner kronor, i syfte att accelerera byggtakten och skala upp sin verksamhet.

”Vi insåg väldigt fort att plattformen var bra för oss. Ett sätt för oss att kunna köra flera bostadsprojekt samtidigt. Vi hade inte eget kapital för det, och kunde vi ta in externt kapital på toppen av vårt och bankens krediter kunde vi skapa ett bättre flöde i företaget och få det att växa snabbare. Jag gillar dessutom modellen att ha med många investerare i projekten. Utöver att vi får det extra kapital vi

behöver får vi också en marknadsföringskanal där vi når 50 000 personer.” – Sebastian Stehlin, affärsansvarig och medgrundare till Framfastgruppen.

AB-hem

AB-hem startades 2010 och förvaltar ett hyresbestånd i Mellansverige som har växt från 80 till 700 lägenheter på nio år. Flera av förvärven har finansierats via Tessin som totalt förmedlat 38 miljoner kronor fördelat på fyra resningar via plattformen.

”Det är inte lätt att få en bank att finansiera en fastighet idag eftersom bankerna ofta redan är väldigt fastighetstunga.” – Annika Backlund, verksamhetsansvarig och grundare till AB-hem.

Medarbetarna, nyckeln för att nå målet

Tessin startade med ett mål i sikte – en vision om att bli störst på fastighetsfinansiering i Norden. Finansbranschen tillhör en av de mest konkurrensutsatta branscherna där det råder brist på relevant kompetens med rätt erfarenhet. En avgörande faktor för bolagets framgång är därför att skapa förutsättningar för att attrahera, utveckla och behålla nyckelmedarbetare.

Tessin drivs framåt av de anställdas kompetens och passion och vi som arbetsgivare vill därför möjliggöra för alla våra medarbetare att nå sin fulla potential.

VÅR AMBITION ÄR att skapa en arbetsplats med produktivitet och nyfikenhet så att alla talangfulla individer hos oss kan förverkliga sina ambitioner och karriärmål. Det är också då vi skapar de rätta förutsättningarna för att nå bolagets långsiktiga vision.

Mot bakgrund av den stora osäkerhet som coronapandemin skapat, och på det sätt Tessins verksamhet bedömdes påverkas, genomfördes under första kvartalet 2020 ett antal åtgärder för att säkerställa bolagets långsiktiga finansiella stabilitet. På grund av osäkerheterna som den pågående pandemin skapar beslutade bolaget att utnyttja vissa av de verktyg som den svenska staten ställt till förfogande för näringslivet, inklusive korttidspermittering av personal.

Ett antal personer som inte bedömts nödvändiga för förmågan att kortsiktigt bibehålla leveranskapacitet, försäljning och kvalitet har också sagts upp eller varslats om uppsägning.

Tessin har efter åtgärderna en bibehållen leveranskapacitet men med en effektivare organisation och lägre löpande kostnader med den överordnade målsättningen att stå stark inom alla verksamhetskritiska funktioner inför nästa tillväxtfas.

Tessin har sedan bolaget grundades 2014 vuxit snabbt och finns idag på den svenska och finska marknaden. Innan åtgärderna med anledning av det rådande läget utgjordes Tessins personalstyrka av totalt 37 personer varav 33 heltidsanställda. 30 procent av de anställda var kvinnor och bland personer i ansvarspositioner uppgick andelen kvinnor till 18 procent.

Kontinuerligt arbete med jämställdhetsfrågor och mångfald är självklart för Tessin och målsättningen är att uppnå jämställdhet mellan kvinnor och män i organisationen. En del i det arbetet innebär att vi är noga med att det alltid finns både kvinnliga och manliga kandidater i våra rekryteringsprocesser. Tessin arbetar också aktivt med att skapa en balans mellan juniora och seniora medarbetare.

Tessins hälsoprofil

Mår man bra så presterar man bra är ett motto på Tessin. Vi vill ge våra medarbetare rätt förutsättningar för att kunna prestera på topp samtidigt som de har energi kvar till en fritid och ett meningsfullt och stimulerande privatliv. Tessin arbetar genomgående med att skapa en hälsosam arbetsplats som förebygger ohälsa och ger medarbetare verktygen till ett välbalanserat liv. Höga mål kräver hög produktivitet, snabba leveranser och stort engagemang, något som vi tror att vi uppnår genom att bland annat uppmuntra till en hälsosam livsstil. Bolaget har därför arbetat fram en hälsoprofil som genomsyrar vårt dagliga arbete, möten, konferenser och gemensamma aktiviteter.

Hälsoprofilen innebär att vi väljer bort onyttiga livsmedel och energikällor som till exempel bullar och sötsaker och istället erbjuder ett utbud av nyttiga mellanmål och snacks. Vi erbjuder också möjligheten till hälsofrämjande aktiviteter under arbetstid samt på våra gemensamma personalevents. Hälsoprofilen är mycket uppskattad hos våra medarbetare och vi ser att det är en av nycklarna till att kunna locka, motivera och behålla talanger med stor potential över lång tid.



Tessin arbetar ständigt för att skapa en hälsosam arbetsplats som ger medarbetare verktygen till ett välbalanserat liv.

Kompetensutveckling

På en bra arbetsplats ges också möjligheten till god kompetensutveckling. Vi anordnar regelbundet interna inspirationsföreläsningar för att kunna erbjuda en lärande miljö som leder till en nyfiken organisation. Under 2019 har vi bland annat lärt oss mer om ekonomi och fastighetsrelaterade ämnen men också fått ny inspiration inom träning och hälsa.

På Tessin tror vi att framgång föds av ansvar och ägandeskap och Tessins medarbetare är därför drivande i sin egen lärandeprocess och tar ansvar för att nå sina egna mål. Måluppfyllningen sker såväl i det dagliga arbetet som i den kontinuerliga kompetensutvecklingen. Den dagliga kompetensutvecklingen sker bland annat genom agilt arbete i korsfunktionella team.

Vi möjliggör för hela organisationen att arbeta korsfunktionellt, vilket omfattar alla avdelningar såväl från kundservice till teknikutveckling. Den agila arbetsmetodiken är en viktig del i medarbetarnas lärandeprocess och grundläggande för att skapa produktiva team. Det möjliggör också att de anställda kontinuerligt utmanas, inspireras och får nya insikter av andra kollegor i verksamheten.

Rekryteringsstrategi

Tessin befinner sig i en stark tillväxtfas och har rekryterat kraftigt under 2019. Vi har framförallt stärkt upp organisationen på projekt- och finansieringssidan samt anställt två nyckelpersoner: en kreditchef och en chefsjurist. Vi arbetar kontinuerligt med vårt varumärke som arbetsgivare

och har under året även vidareutvecklat vår jobbsida med medarbetarintervjuer och producerat rekryteringsfilmer för specifika roller på bolaget som vi varit särskilt måna om att hitta nyckelkompetenser till.

För oss är en stark företagskultur en avgörande del av rekryteringen och vi har utvecklat en modell där kandidater som har kommit en bit in i rekryteringsprocessen får testa att prova på en arbetsdag hos oss på Tessin. Vi har goda erfarenheter av detta tillvägagångssätt och kommer fortsättningsvis att intensifiera och utveckla metoden för att få till en ännu bättre matchning och för att hitta individer med både kompetens, drivkraft och de erfarenheter vi letar efter.

Nyckeln till att ta Tessin till nästa nivå kräver att vi hittar nya entreprenörer som vill bygga Nordens främsta utlånnare till fastighetsutvecklingsprojekt.

Studenter och internships

På Tessin erbjuder vi också möjligheten för unga talanger att arbeta vid sidan om sina studier. Vi tar hjälp av forskningsbaserade rekryteringsverktyg för att hitta de bästa kandidaterna som är i slutet av sina universitetsstudier och som vill komplettera sina akademiska kunskaper med praktiskt arbete.

Just nu arbetar bolaget med att ta fram ett trainee-program som erbjuder nyutexaminerade studenter möjligheten att under några månader rotera mellan Tessins olika team för att lära sig mer om fastigheter och alternativa finansieringsmetoder och samtidigt lära sig organisationen som helhet.

Finansiell rapport

19

20	Förvaltningsberättelse	29	Kassaflödesanalys (Moderbolaget)
22	Risker och riskhantering	30	Noter till de finansiella rapporterna
24	Resultaträkning	42	Revisionsberättelse
25	Tillgångar	44	Bolagsstyrningsrapport
26	Eget kapital och skulder	51	Styrelse
27	Förändring av eget kapital (Koncernen)	52	Ledning
28	Förändring av eget kapital (Moderbolaget)	54	Definitioner

Förvaltningsberättelse

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE direktören för Tessin Nordic AB (publ.) med organisationsnummer 556965-9187 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för moderbolagets och koncernens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2019. Om inget annat anges redovisas belopp i tusental kronor (kSEK). Benämningar som ”Tessin”, ”bolaget”, ”koncernen” och liknande avser i samtliga fall moderbolaget, Tessin Nordic AB, och dess dotterföretag.

Verksamhet och organisation

Tessin Nordic AB grundades den 14 februari 2014 i Stockholm. Tessin är nu 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 professionella investerare.

Tessin har sitt huvudkontor i Stockholm, där merparten av verksamheten bedrivs. Bolaget har också en filial i Finland, och vann där sina första affärer under slutet av 2019. I Stockholm finns utöver koncernledningen också produktutveckling, försäljning och support.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Nyemission

Den 30 augusti 2019 genomfördes med stöd av årsstäm-mans bemyndigande från den 17 juni 2019 en riktad nyemission om 498 138 aktier till en teckningskurs om 53 SEK per aktie.

Nyemissionen syftade till att tillföra kapital för Tessins pågående expansion, främst kostnader för marknadsföring och produktutveckling, samt personalkostnader.

Nyemissionen tillförde 26,4 MSEK före emissionskostnader, vilka uppgick till 0,9 MSEK efter skatt.

Under hösten 2019 vann Tessin sina första affärer i Finland.

Viktiga händelser efter periodens slut

Mot bakgrund av den stora osäkerhet som coronapandemin skapat, och det sätt Tessins verksamhet bedömdes påverkas, genomfördes under första kvartalet ett antal aktiviteter för att säkerställa bolagets långsiktiga finansiella stabilitet. Bolaget beslutade bland annat att utnyttja vissa av de verktyg som svenska staten ställt till förfogande för näringslivet, inklusive korttidspermittering av personal.

Dessutom har ett antal personer som inte bedömts nödvändiga för förmågan att kortsiktigt bibehålla leveranskapacitet, försäljning och kvalitet sagts upp eller varsplats om uppsägning.

Tessin har efter åtgärderna en bibehållen leveranskapacitet men med en effektivare organisation och lägre

löpande kostnader. Den överordnade målsättningen är att stå stark inom alla verksamhetskritiska funktioner inför nästa tillväxtfas.

- Coronapandemin innebar en snabb minskning i Tessins förmedlingsverksamhet under en period i mitten av mars. Under kvartalets senare del noterades en återhämtning, dock med fortsatt reducerade förmedlingsvolymmer.
- I mitten av februari nåddes en viktig milstolpe då Tessin förmedlat mer än SEK 2 miljarder i lån och samtidigt återbetalt drygt SEK 1,1 miljard till långivarna.
- Under första kvartalet tecknades ett rekordstort antal förmedlingsavtal om lånefinansiering med fastighetsutvecklare och fastighetsägare. Total uppgick volymerna av dessa avtal till SEK 309 miljoner. Det här kan jämföras med motsvarande period föregående år då värdet av förmedlingsavtalen uppgick till SEK 122 miljoner.
- Tessin slutförde förvärvet av den ledande finska låneplattformen Groundfunding OY.

Tessinkoncernen i sammandrag

2019	Belopp i msek			
	Q1	Q2	Q3	Q4
Nettoomsättning	7,1	5,7	8,6	8,4
Rörelseresultat (EBIT)	-2,9	-6,8	-4	-6,7
Periodens resultat	-2,9	-4,9	-3,6	-6,2

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning ökade under räkenskapsåret 2019 med 45,2 procent till 30,5 MSEK (21,0 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår. Några jämförelsesiffror för koncernen för motsvarande period föregående räkenskapsår existerar inte, eftersom bolaget inte utgjorde en koncern före 2019. De jämförelsesiffror som visas för 2018 avser därför endast moderbolaget.

Tillväxten under året beror dels på en fortsatt ökning av antalet fastighetsutvecklingsprojekt i vilka privatpersoner och andra investerare kan investera genom Tessins investeringsplattform, dels på att Tessin i slutet av året lanse-rade sin första egna produkt, en portfölj av fastighetspro-jekt i vilka privatinvesterare erbjöds att investera. Denna portföljprodukt erbjuder investerarna en större risksprid-nings än investeringar i enskilda fastighetsprojekt. Tessin tar en avgift för produkten som avspeglar den finansiella risk bolaget tar på sig för den händelse produkten inte blir full-tecknad. Omsättningen ligger i linje med bolagets utveck-lingsplan.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat ökade under räkenskapsåret 2019 med 37,0 procent till 31,4 MSEK (23,0 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår. Bruttomarginalen mins-kade från 93,1 procent till 92,5 procent.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat före av- och nedskrivningar (EBITDA) minskade under räkenskapsåret 2019 med 107,8 procent till -15,4 MSEK (7,4 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

Koncernens rörelseresultat (EBIT) minskade under räkenskapsåret 2019 med 152,2 procent till -20,4 MSEK (-8,1 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

Även resultatutvecklingen ligger i linje med bolagets utvecklingsplan. Under 2019 sker fortsatta investeringar både i bolagets tekniska plattform och i sälj- och leverans-resurser, i syfte att säkerställa den långsiktiga omsättnings-tillväxten.

Årets resultat

Årets resultat minskade under räkenskapsåret 2019 med 117,3 procent till -17,6 MSEK (8,1 MSEK) jämfört med före-gående räkenskapsår.

Likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -5,1 MSEK (-10,2 MSEK). Genom nyemissionen som genom-förts tillfördes 26,4 MSEK till eget kapital före emissions-kostnader. Optionsprogrammet tillförde 120 tSEK till eget kapital. Vid periodens slut uppgick de likvida medlen till 28,5 MSEK (14,9 MSEK).

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anlägg-ningstillgångar uppgick till 4,6 MSEK.

Forskning och utveckling

Tessin utvecklar en egen programvaruplattform som möj-liggör för privata såväl som institutionella investerare att låna ut pengar till olika fastighetsprojekt.

Utvecklingsarbetet aktiveras i enlighet med vad som anges i not 10 och skrivs av över tre år. Under året har 3,5 MSEK (3,6 MSEK) aktiverats.

Totala utgifter för forskning och utveckling som kost-nadsförts i rörelseresultatet under året uppgår till 3,5 MSEK (3,6 MSEK).

Miljö

Tessins kärnverksamhet, utveckling av programvara samt hantering av digitala transaktioner, har en mycket begrän-sad miljöpåverkan. Tessin påverkar i första hand miljön genom resor samt drift och nedmontering av hårdvara. Även om ingen formell policy eller mål finns, syftar bolaget till att minimera dessa effekter genom att så långt möjligt

ersätta resande med internetbaserad kommunikation och med hjälp av resor som skapar minsta möjliga miljöpåver-kan, till exempel tåg. Tessin har också som ambition att skicka föråldrad hårdvara till återvinning.

Medarbetare

Koncernen sysselsatte under perioden i medeltal 29 (21) personer. 38 procent av de anställda är kvinnor (33 pro-cent). Medelåldern på de anställda är 34 år (33 år).

Bolaget har en gedigen rekryteringsprocess, där vi använder oss av både våra egna nätverk och extern exper-tis för att attrahera talanger. Vi väljer våra medarbetare med omsorg, och är stolta över att några av de bästa och mest erfarna personerna i vår bransch arbetar hos oss. Vår verksamhet baseras på att var och en bidrar och ansvarar för sitt eget arbete, därför är det viktigt för oss att rekry-tera 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 person-ligheter i vår organisation gör oss effektivare.

Bolaget kommer att fortsätta att växa och rekrytera inom våra tillväxtområden och bygga ut stödfunktioner där det behövs.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare ska spegla Tessins behov av att rekry-tera och motivera kvalificerade medarbetare genom en kombination 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
- Pensionsförmåner
- Övriga förmåner
- Lön under uppsägningstid

Grundlön och rörlig ersättning

Den fasta lönen ska vara marknadsmässig och återspegla befattning, kvalifikationer, erfarenhet och individuella pre-stationer. Rörlig ersättning ska mätas mot fördefinierade finansiella prestationsmål. Icke finansiella mål kan också användas för att stärka fokus på att uppnå koncernens strategiska planer. Målen ska vara specifika, tydliga, mät-bara och tidsbundna samt fastställda av styrelsen. Den rör-liga ersättningen får inte överstiga 30 procent av den fasta grundlönen.

Långsiktig rörlig ersättning kan innefatta aktierelate-rade incitamentsprogram. Styrelsen utvärderar årligen huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram

ska föreslås bolagsstämman. Syftet med att erbjuda ett aktierelaterat incitamentsprogram är att säkerställa att ledande befattningshavares intressen överensstämmer med bolagets aktieägare. Individuellt långsiktigt ägande bland nyckelpersoner kan förväntas stimulera till ett ökat intresse för verksamheten och dess lönsamhet samt öka motivationen och samhörighetskänslan med bolaget.

Pensioner

Pensionsförmånerna för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska återspegla vanliga marknadsmässiga villkor, jämförbara med vad som generellt gäller för motsvarande befattningshavare i andra företag, och ska i normalfallet grundas på avgiftsbestämda pensionsplaner.

Övriga förmåner

Övriga förmåner ska i första hand bestå av sjukförsäkring och friskvård. Övriga förmåner kan också innehålla allmänt accepterade ersättningar i samband med anställning av en ledande befattningshavare.

Lön under uppsägninsperiod

Om bolaget säger upp den verkställande direktörens anställning ska uppsägningstiden vara högst sex månader. Om verkställande direktören säger upp sin anställning ska uppsägningstiden vara sex månader.

Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om två till sex månader.

Risker och riskhantering

TESSIN ÄR UTSATT för ett antal risker som kan påverka koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Tessin utvärderar, identifierar och hanterar kontinuerligt bolagets risker. De risker som bedöms vara mest betydande för bolaget beskrivs nedan.

Risker hänförliga till bolaget, dess verksamhet och branschen

Förseiningar och projektförluster, ryktesrisk

I händelse av att återbetalningarna på lånen från Tessins investerare förseenas eller uteblir, t ex på grund av förseiningar i ett fastighetsprojekt, så kan Tessin drabbas indirekt genom missnöjda investerare, negativ publicitet och minskat förtroende för Tessins tjänster, vilket i sin tur kan ge finansiella konsekvenser. Tessin gör alltid en kreditkontroll på presumtiva låntagare, men en sådan kontroll ger inga garantier för att inga förseiningar eller förluster kan komma att ske.

Makroekonomiska faktorer

Tessin påverkas liksom andra företag av den allmänna ekonomiska, finansiella och politiska utvecklingen på internationell nivå. Tessin är, genom sin exponering mot fastighetsmarknaden, speciellt utsatt för förändringar i räntenivån, inklusive bostadslåneräntorna. Skulle dessa stiga så kan efterfrågan på nyproducerade bostäder minska, vilket skulle minska efterfrågan på Tessins tjänster.

Tillgång till finansiering för fastighetsprojekt kan också

komma att påverkas av makroekonomiska faktorer beroende av räntor och ekonomisk tillväxt. Även detta kan påverka efterfrågan på Tessins tjänster.

Driftsavbrott och dylikt

Tessin förlitar sig på sina tekniska system och sin infrastruktur i leveransen av tjänster och lösningar till sina kunder. Bolagets verksamhet kan hindras av en skada eller avbrott i bolagets tekniska system, infrastruktur och mjukvara. Detta kan medföra förlust av intäkter samt befintliga och potentiella kunder, vilket kan medföra väsentligt negativ inverkan på Tessins verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tekniska brister

De tjänster och lösningar som Tessin levererar till sina kunder är till sin natur komplexa och kan innehålla väsentliga brister eller fel. Eventuella brister i funktionalitet eller brister som orsakar avbrott i tillgängligheten av Tessin tjänster och lösningar, eller att kunder och investerare erhåller felaktig information, kan leda till förlust av eller förseiad marknadsacceptans och minskad användning av bolagets tjänster och lösningar. Sådana brister kan också allvarligt skada Tessins anseende, vilket kan leda till att investerare och fastighetsutvecklare väljer andra marknadsaktörer.

Marknadsförändringar

Marknaden för fastighetsfinansiering förändras i takt med

tekniska framsteg, tillgängligheten till nya eller alternativa tjänster och förändrade kundkrav. Bolaget är beroende av sin förmåga att anpassa sig till denna snabbt föränderliga marknad och leda utvecklingen genom att kontinuerligt erbjuda nya, innovativa tjänster och lösningar, samt förbättra funktioner och pålitligheten i befintliga tjänster och lösningar.

Immateriella rättigheter

Tessin är beroende av skydd för sina immateriella rättigheter så som upphovsrätt, varumärken och företagshemligheter. Sådant skydd fås genom lagstiftning samt avtal, främst licens- och sekretessavtal, med kunder, anställda, partners och andra parter. Emellertid kan det visa sig att de åtgärder som Tessin vidtar för att skydda sina immateriella rättigheter inte är tillräckliga och inte förhindrar konkurrenter från att kopiera eller rekonstruera bolagets tjänster och lösningar, eller oberoende tar fram och marknadsför tjänster och lösningar som är likartade eller bättre än bolagets. Vidare skulle tredje part kunna vara framgångsrik med att bestrida, motsätta sig, ogiltigförklara eller kringgå de immateriella rättigheter som Tessin använder i verksamheten.

Beroende av nyckelpersoner

Tessin är beroende av personer i ledningen och annan nyckelpersonal, innefattande en kompetent säljkår och mjukvaru-utvecklare med detaljkunskap om bolaget och branschen.

Valutarisker

Med valutarisk avses risken att fluktuationer i växlingskurser ska få negativ inverkan på Tessins kassaflöde, resultat och balansräkning. Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor. Tessin har än så länge mycket små kassaflöden i andra valutor än svenska kronor. Fluktuationer i växlingskurserna kan dock medföra viss negativ inverkan på Tessins verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skattemässiga risker

Tessin verkar än så länge huvudsakligen i Sverige, med viss verksamhet i Finland. Transaktioner mellan koncernföretag sker i enlighet med Tessins uppfattning eller tolkning av tillämplig skattelagstiftning, beskattningsavtal, andra skatteregler och relevanta skattemyndigheters krav. Tessins skattemässiga ställning, både vad gäller tidigare och innevarande år, kan förändras på grund av berörd skattemyndighets beslut eller som följd av förändring i lagar, traktat och andra regler. Dessa beslut eller förändringar, vilka eventuellt kan ha retroaktiv verkan, kan medföra negativ inverkan på Tessin verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Legala risker

Tessin granskar och bedömer samtliga projekt som erbjuds till investerare. Tessin gör en riskbedömning gällande

investeringens risk och avkastningskrav. Vid en systematisk negativ händelse i bostadsmarknaden kan Tessins ansvarsfråga tänkas utsättas för legal prövning.

Risker och riskhantering (finansiella risker)

Tessin är genom sin verksamhet exponerat 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. F n använder inte Tessin några sådana instrument. Efterlevnad av policyer och exponering granskas på kontinuerlig basis. Koncernen handlar inte med finansiella instrument i spekulations syfte.

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 likviditetsriskerna och minimera kostnaden för finansiering av koncernen.

Marknadsrisk

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.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Tessins lånefinansiering löper med fast ränta under löptiden.

Valutarisk

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Tessin har f n en betydlig 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.

Resultaträkning

Koncernen

24

	Belopp i ktr	Not	Koncernen 2019/01/01 – 2019/12/31	Moderbolaget 2019/01/01 – 2019/12/31	Moderbolaget* 2018/01/01 – 2018/12/31
Rörelseintäkter m.m.					
Nettoomsättning	2		30 540	30 540	21 031
Aktiverat arbete för egen räkning			3 456	3 456	3 620
Övriga rörelseintäkter/Övriga intäkter		3	3	3	0
Summa rörelsens intäkter m m			33 999	33 999	24 651
Rörelsens kostnader					
Direkta kostnader			-3 380	-2 551	-933
Övriga externa kostnader	3, 4		-16 441	-18 392	-13 588
Kostnader för ersättningar till anställda	5, 6		-29 568	-28 283	-17 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar / icke-finansiella tillgångar			-5 023	-2 812	-688
Övriga rörelsekostnader/Övriga kostnader			0	0	0
Summa rörelsens kostnader			-54 412	-52 038	-32 746
Rörelseresultat			-20 413	-18 039	-8 095
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter			0	0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	8		-125	-4	-2
Resultat efter finansiella poster			-20 538	-18 043	-8 093
Skatt på årets resultat	9		2 953	2 709	0
Årets resultat från kvarvarande verksamheter			-17 585		
Årets resultat			-17 585	-15 334	-8 093
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare			-17 585		
Rapporter över övrigt totalresultat					
Årets resultat			-17 585	-15 334	-8 093
Årets totalresultat			-17 585	-15 334	-8 093
Moderbolagets aktieägare			-17 585		

*Moderbolaget representerar jämförelsetalen. Eftersom detta är koncernens första räkenskapsår så upprättas ingen kassaflödesanalys för koncernen.

Tillgångar

Koncernen

25

	Belopp i ktr	Not	Koncernen 2019/01/01 – 2019/12/31	Moderbolaget 2019/01/01 – 2019/12/31	Moderbolaget* 2018/01/01 – 2018/12/31
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserad systemutveckling	10		5 451	5 451	3 731
Försäljningsportal	11		69	69	101
Summa immateriella anläggningstillgångar			5 520	5 520	3 832
Materiella anläggningstillgångar					
Nyttjanderättstillgångar	12		3 125	0	0
Inventarier, datorer och installationer	13		2 185	2 185	2 125
Summa materiella anläggningstillgångar			5 310	2 185	2 125
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15		0	2 388	88
Fordringar hos koncernföretag	16		0	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav			93	93	0
Uppskjuten skattefordran			2 953	2 709	0
Andra långfristiga fordringar	17		29	29	29
Summa finansiella anläggningstillgångar			3 075	5 269	167
Summa anläggningstillgångar			13 905	12 974	6 124
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	18		2 396	2 396	2 474
Övriga fordringar			640	433	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19		3 769	4 314	5 116
Summa kortfristiga fordringar			6 805	7 143	7 705
Kassa och bank					
Kassa och bank			28 653	28 479	14 890
Summa kassa och bank			28 653	28 479	14 890
Summa omsättningstillgångar			35 458	35 622	22 595
Summa tillgångar			49 363	48 596	28 719

*Moderbolaget representerar jämförelsetalen. Eftersom detta är koncernens första räkenskapsår så upprättas ingen kassaflödesanalys för koncernen.

Eget kapital och skulder

Koncernen

	Belopp i ktr	Not	Koncernen 2019/12/31	Moderbolaget 2019/12/31	Moderbolaget 2018/12/31
Eget kapital					
Bundet eget kapital		20			
Aktiekapital			544	544	500
Fond för utvecklingsutgifter				5 438	3 620
			544	5 982	4 120
Fritt eget kapital					
		29			
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond			53 374	53 374	22 019
Reserver			0		
Balanserat resultat			-4 329	-9 689	6 017
Årets resultat			-17 585	-15 334	-8 092
			31 460	28 351	19 944
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare			32 004		
Summa eget kapital			32 004	34 333	24 064
Skulder					
Långfristiga skulder					
Leasingskuld			557	0	0
Summa långfristiga skulder			557	0	0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder			1 452	1 191	2 268
Skulder till koncernföretag				200	0
Aktuell skatteskuld			324	324	295
Leasingskuld			2 144		
Avtalsskulder och liknande skulder			11 384	11 095	1 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21	1 498	1 453	1 019
Summa kortfristiga skulder			16 802	14 263	4 656
Summa skulder			17 359	14 263	4 656
Summa eget kapital och skulder			49 363	48 596	28 720

Förändring av eget kapital

Koncernen

	Belopp i ktr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans							
2019/01/01			500	27 945	-4 489		23 956
Personaloptioner					129		129
Nyemission			44	25 429			25 473
Transaktioner med ägarna			544	53 374	-4 360		49 558
Justering för dotterföretag ej tidigare konsoliderat					31		31
Transaktioner med ägarna					31		31
Årets resultat						-17 585	-17 585
Utgående balans							
2019/01/01	20		544	53 374	-4 329	-17 585	32 004

Förändring av eget kapital

Moderbolaget

	Belopp i ktr	Not	Aktiekapital	Fond för utvecklings- utgifter	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018/01/01			125		5 925	1 847	1865	9 762
Omföring av föregående års resultat						1 865	-1 865	0
Förändring fond för utvecklingsutgifter				3 620		-3 620		0
Nyemission			16		22 378			22 394
Fondemission			359		-359			0
Årets resultat							-8 092	-8 092
Utgående balans 2018/12/31		20	500	3 620	27 944	92	-8 092	24 064
Ingående balans 2019/01/01			500	3 620	27 944	92	-8 092	24 064
Omföring av föregående års resultat						-8 092	8 092	0
Förändring fond för utvecklingsutgifter				1 818		-1 818		0
Personaloptioner						129		129
Nyemission			44		25 430			25 474
Årets resultat							-15 334	-15 334
Utgående balans 2019/12/31		20	544	5 438	53 374	-9 689	-15 334	34 333

Kassaflödesanalys

Moderbolaget*

	Belopp i ktr	Not	2019/01/01 – 2019/12/31	2018/01/01 – 2018/12/31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster			-18 043	-8 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		25	2 812	688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet			-15 231	-7 405
Förändringar i rörelsekapitalet:				
Förändring av kundfordringar och andra fordringar			562	-5 124
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder			9 607	2 329
Nettokassaflöde använt till/från verksamheter under avveckling				
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten			-5 062	-10 200
Investeringsverksamheten				
Lämnade aktieägartillskott			-2 300	0
Lämnade koncernbidrag			0	-138
Utvecklingskostnad mjukvara			-3 456	-3 620
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-1 103	-2 330
Övriga förändringar finansiella tillgångar			-93	-28
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-6 952	-6 116
Finansieringsverksamheten				
Nyemission			25 474	22 394
Personaloptioner			129	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			25 603	22 394
Årets kassaflöde			13 589	6 078
Likvida medel vid årets början			14 890	8 812
Likvida medel vid årets slut			28 479	14 890

*Moderbolaget representerar jämförelsetalen. Eftersom detta är koncernens första räkenskapsår så upprättas ingen kassaflödesanalys för koncernen.

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 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 AB, koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Stockholm. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Olof Palmes Gata 31, 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 2019 godkändes för utfärdande av styrelsen den 20 maj 2020. Detta är det första året som moderföretaget upprättar och avger en koncernredovisning. Denna första koncernredovisning per 31 december 2019 är upprättad enligt IFRS.

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. Nya standarder, ändringar och förtydliganden som varken tillämpas eller anges nedan 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. Monetära belopp uttrycks i Sveriges valuta (SEK).

Detta är det första koncernredovisning som moderföretaget avger. Denna första koncernredovisning per 31 december 2019 upprättas enligt IFRS. Moderföretaget har därmed gått över från redovisning enligt K3 till redovisning enligt RFR 2. Dessa ändrade redovisnings- och värderingsprinciper har inte fått någon effekt på moderföretagets resultat och eget kapital.

All verksamhet bedrivs i ett 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 2019. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december.

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, provas 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 bestämmandeinflytande 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.

Funktionell valuta och presentationsvaluta

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är moderföretagets redovisningsvaluta.

Intäkter

Intäkterna avser arvoden för låneförmedling.

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

1. Identifiera avtalet med kund
2. Identifiera prestationsåtaganden
3. Fastställande av 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 redovisas därför vid den tidpunkt då projektfinansieringen är fulltecknad.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar. Garantiutgifter redovisas när koncernen ingår en förpliktelse vilket vanligtvis sker när varan säljs.

Lånekostnader

Lånekostnader som är direkt hänförliga till förvärv, uppförande eller tillverkning av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa och förbereda tillgången för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga lånekostnader kostnadsförs i den period de uppstår och redovisas i posten *Finansiella kostnader/ Räntekostnader* och liknande resultatposter.

Övriga immateriella tillgångar – Initial redovisning av övriga immateriella tillgångar

Intern utvecklad programvara

Utgifter för forskningsfasen i ett projekt att utveckla en ny anpassad programvara för IT och telekomsystem kostnadsförs i den period då de uppkommer.

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
- varumärken: 15–20 år
- kundregister: 4–6 år

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

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

Tillkommande utgifter för underhåll av programvara och varumärken 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*.

Leasade tillgångar

Koncernen som leasetagare

För alla avtal som ingick 19-01-01 och senare 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 tillfället 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 leasingkuld i rapporten över finansiell ställning/balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingkulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattnig av Koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits).

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

Vid leasingavtalets början värderar Koncernen leasingkulden 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 leasingkulden inkluderar fasta avgifter (inklusive till sin substans fasta avgifter) och variabla leasingavgifter som baseras på ett index.

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 leasingkulden 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 leasingkuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätter har i rapporten för finansiell ställning särredovisas under Materiella anläggningstillgångar medan leasingkulden särredovisas under långfristiga respektive kortfristiga skulder.

Prövning av nedskrivningsbehov av övriga immateriella tillgångar och materiella anläggningstillgångar

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

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

En nedskrivning redovisas för det belopp med vilket tillgångens eller den kassagenererande enhetens 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.

En nedskrivning återförs om tillgången eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet.

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 har enbart finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet är en approximation av verkligt värde.

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 effektivräntemetoden. 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.

Förlustreserven för kundfordringar värderas alltid till ett belopp som överensstämmer med förväntade kreditförluster för återstående löptid.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörs-

skulder och övriga skulder samt derivatinstrument.

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, förutom derivatinstrument och finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultatet och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet (förutom derivatinstrument som identifierats som är effektiva som säkringsinstrument).

Koncernen tar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning/balansräkningen när skuldens avtalade förpliktelser är betalda eller har förfallit.

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.

Likvida medel

Likvida medel består av kontanter och disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, tillsammans med andra kortfristiga, likvida placeringar som förfaller inom 90 dagar från förvärvsdagen och som lätt kan omvandlas till kända belopp av kontanter och som är utsatta för endast en obetydlig risk för värdeförändringar.

Eget kapital, reserver och utdelningar

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Övrigt tillskjutet kapital/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 inne-

varande 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, som inte betalats ut klassificeras som kortfristiga skulder som ingår i posten *Avtalsskulder* och liknande skulder. 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 upparbetad programvara
Fördelningen mellan forsknings- och utvecklingsfaserna i nya utvecklingsprojekt av programvara och bestämning av huruvida kraven för aktivering av utvecklingsutgifter är uppfyllda kräver bedömningar. 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.

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 tillgångarna. Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra användning av viss programvara och IT-utrustning.

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 balansräkningen enligt ÅRL.

Förvärvsanalys
Anskaffningsvärdet beräknas som summan av de, vid transaktionsdagen, verkliga värdena för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheten, samt alla utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Moderföretaget värderar finansiella instrument enligt anskaffningsvärdesprincipen och värderar därför villkorade köpeskillningar till det värde som fastställdes i förvärvsanalysen. Någon omvärdering till verkligt värde görs inte. Villkorade köpeskillningar redovisas som en del av anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de kommer att utfalla. Anskaffningsvärdet justeras om den initiala bedömningen av villkorade köpeskillningar 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.

Immateriella tillgångar
Samtliga immateriella tillgångar värderas enligt anskaffningsvärdemetoden. Samtliga immateriella tillgångar har bestämbar nyttjandeperiod och skrivs av över denna tid.

Egenupparbetade utvecklingsutgifter
Motsvarande belopp som aktiverats som eget utvecklingsarbete har överförts från fritt eget kapital till en fond för utvecklingsutgifter.

Not 2 – Intäkter
Koncernens intäkter från avtal med kunder kan delas upp enligt följande:

	2019	
Primära geografiska marknader	Tjänster	Summa
Sverige	29 873	29 873
Finland	667	667
Summa	30 540	30 540

Not 3 – Ersättningar till revisor
Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019	2019	2018
PwC –revisionsuppdrag	404	360	57

Not 4 – Leasingavtal
Leasingskulder som presenteras i rapporten över finansiell ställning är enligt följande:

Koncernen 2019/01/01–2019/12/31	
Kortfristiga	2 144
Långfristiga	557
Summa	2 701

Räntekostnader avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 120 tkr. Kassaflödet uppgår till 2 210 tkr. Koncernen leasar kontorslokal med tillhörande garage som löper under 3 år. I dagsläget går det inte att bedöma om optionen att förlänga avtalet kommer nyttjas varvid nyttjandräkten har beräknats på 3 år. Med undantag för kortidsleaseavtal 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 på 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 5 – Kostnader för ersättningar till anställda

Kostnader för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019	2019	2018
Löner: Styrelse och VD	2 359	1 398	1 065
Löner: Övriga anställda	16 455	16 455	10 193
Pensioner, avgiftsbestämda: Styrelse och VD	243	243	213
Pensioner, avgiftsbestämda: Övriga anställda	1 616	1 616	870
Övriga sociala avgifter	5 911	5 609	3 537
Summa	26 589	25 325	15 880

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

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa
Håkan Nyberg (ordförande)	100	0	0	100
Katrin Lindagl Wallin (ledamot)	80	0	0	80
Niels Bosma (ledamot)	0	0	0	0
Daniel Kraft (ledamot)	0	0	0	0
Pär Roosvall (ledamot)	0	0	0	0
Jonas Björkman (VD)	1 218	0	245	1 463
vVD	0	0	0	0
Övriga ledande befattningshavare (antal)	5 527	399	934	6 860
Summa	6 925	399	1 179	8 503

Not 6 – Medelantalet anställda (i Sverige)

Koncernen	Medelantal anställda	Varav män
2019/12/31	29	18
2018/12/31	2	1

Moderföretaget	Medelantal anställda	Varav män
2019/12/31	28	17
2018/12/31	21	14

Not 7 – Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 1 (2018: 1) kvinnor.

Not 8 – Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019	2019	2018
Räntekostnader leasingavtal	120	–	–
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	5	4	2
Summa räntekostnader	125	4	2

Not 9 – Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för koncernen på 21,4 % (2018: 22 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019	2019	2018
Resultat före skatt	-20 508	-18 043	-8 093
Gällande skatt för moderföretaget	21,4%	21,4%	22%
Förväntad skattekostnad	–	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	-77	–	-36
Underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som tillgång	2 158	1 892	–
Värdering av tidigare års underskottsavdrag	817	817	–
Övrigt	–	–	36
Redovisad aktuell skatt i resultatet	2 898	2 709	0
Skattekostnaden består av följande komponenter:			
Aktuell skatt			
På årets resultat	–	–	–
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt			
Balanserade skattemässiga underskottsavdrag	2 953	2 709	–
Redovisad skatt i resultatet	2 953	2 709	0

Not 10 – Balanserad systemutveckling

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

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019 /12/31	2019 /12/31	2018 /12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 916	3 916	296
Internt utvecklade	3 456	3 456	3 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 372	7 372	3 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	185	185	86
Årets avskrivningar	1 736	1 736	99
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 921	-1 921	-185
Redovisat värde	5 451	5 451	3 731

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

Not 11 – Försäljningsportal

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

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019 /12/31	2019 /12/31	2018 /12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159	159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159	159
Ingående ackumulerade avskrivningar	58	58	26
Årets avskrivningar	32	32	32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90	-90	-58
Redovisat värde	69	69	101

Not 12 – Nyttjanderättstillgångar

Förändringar i redovisade värden avseende nyttjanderätts-tillgångar är:

Koncernen 2019/12/31	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–
Leasingavtal enligt IFRS 16	5 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	–
Årets avskrivningar	2 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 211
Redovisat värde	3 125

Not 13 – Inventarier, verktyg och installationer

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

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019 /12/31	2019 /12/31	2018 /12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 836	2 836	506
Inköp	1 103	1 103	2 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 939	3 939	2 836
Ingående ackumulerade avskrivningar	711	711	154
Årets avskrivningar	1 043	1 043	557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 754	-1 754	-711
Redovisat värde	2 185	2 185	2 125

Not 14 – 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:

Finansiella tillgångar 12/31/2019	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Totalt
Innehav i portföljer		93	93
Övriga finansiella anläggningstillgångar	29		29
Totalt	29	93	122
Kundfordringar och andra fordringar	3 036	0	3 036
Likvida medel	28 479	0	28 479
Totala finansiella tillgångar	31 544	93	31 637

Finansiella skulder 12/31/2019	Upplupet anskaffningsvärde
Långfristig upplåning	566
Kortfristig upplåning	2 135
Leverantörsskulder och andra skulder	12 836
Totala finansiella skulder	15 537

Övriga finansiella instrument

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

- kundfordringar och andra fordringar
- likvida medel
- leverantörsskulder och andra skulder

Not 15 – Andelar i koncernföretag

Koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterföretag:

Namn:	Tessin Capital AB
Org.nr	559153-7252
Säte:	Stockholm
Antal andelar:	100
Andel % 2019:	100
Andel % 2018:	100

Förändring under året

Moderföretaget	2019/12/31	2018/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88	–
Förvärv	–	88
Lämnade aktieägartillskott	2 300	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 388	88
Redovisat värde	2 388	88

Viktiga bedömningar och antaganden

Koncernen anser att det finns en efterfrågan på tjänster för Tessin Capital AB som kommer att generera kapital och bedömer därmed att nedskrivning av andelarna inte är aktuellt på balansdagen.

Not 16 – Fordringar hos koncernföretag

Moderföretaget	2019/12/31	2018/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50	–
Nya fordringar	–	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Redovisat värde	50	50

Not 17– Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019/12/31	2018/12/31	2018/01/01
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29	29	–
Nya fordringar	–	–	29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29	29	29
Redovisat värde	29	29	29

Not 18 – Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar består av följande:

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019/12/31	2018/12/31	2018/01/01
Kundfordringar brutto	2 978	3 170	1 132
Reservering för kundförluster	-582	-696	0
Kundfordringar, redovisat värde	2 396	2 474	1 132

Alla belopp är kortfristiga. Redovisat värde netto för kundfordringar betraktas som en rimlig approximation av verkligt värde.

Alla koncernens kundfordringar och övriga fordringar som redovisats i jämförelseperioden har granskats för indikation på nedskrivningsbehov. De nedskrivna kundfordringarna är framför allt hänförliga till företagskunder med ekonomiska svårigheter.

Not 19 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019/12/31	2018/12/31	2018/12/31
Upplupna marknadsföringskostnader	3 720	3 720	4 113
Övriga poster	49	594	1 003
Redovisat värde	3 769	4 314	5 116

Not 20 – Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet i moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde (kvotvärde) om 0,089/aktie. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på moderföretagets bolagsstämma.

Tecknade och betalda aktier	2019/12/31	2018/12/31
Vid årets början	5 639 840	5 607 848
Nyemission	498 138	31 992
Tecknade och betalda aktier	6 137 978	5 639 840
Summa beslutade vid årets slut	6 137 978	5 639 840

Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond

Belopp som erhållits för emitterade aktier utöver kvotvärdet under året (överkurs) ingår i posten *Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond*, efter avdrag för registreringsavgifter och andra liknande avgifter samt efter avdrag för hänförliga skatteförmåner. I *Övrigt tillskjutet kapital* ingår även aktieägartillskott och koncernbidrag från ägarna.

Not 21 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019/12/31	2018/12/31	2018/12/31
Upplupna personalkostnader	1 193	1 174	678
Förutbetalda intäkter	–	–	108
Övriga poster	305	279	184
Redovisat värde	1 498	1 453	970

Not 22 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen	Moderföretaget	
	2019/12/31	2018/12/31	2018/12/31
För egna avsättningar och skulder:			
Skulder till kreditinstitut			
Spärrade bankmedel	1 337	1 337	1 337
Totalt	1 337	1 337	1 337

Not 23 – Transaktioner med närstående

Koncernen har inte haft några transaktioner med närstående utöver ersättningar till nyckelpersoner, se not 5 för mer information.

Not 24 – Händelser efter balansdagen

Viktiga händelser efter periodens slut

Mot bakgrund av den stora osäkerhet som coronapandemin skapat, och det sätt Tessins verksamhet bedömdes påverkas, genomfördes under första kvartalet ett antal aktiviteter för att säkerställa bolagets långsiktiga finansiella stabilitet. Bolaget beslutade bland annat att utnyttja vissa av de verktyg som svenska staten ställt till förfogande för näringslivet, inklusive korttidspermittering av personal.

Dessutom har ett antal personer som inte bedömts nödvändiga för förmågan att kortsiktigt bibehålla leveranskapacitet, försäljning och kvalitet sagts upp eller varslats om uppsägning.

Tessin har efter åtgärderna en bibehållen leveranskapacitet men med en effektivare organisation och lägre löpande kostnader. Den överordnade målsättningen är att stå stark inom alla verksamhetskritiska funktioner inför nästa tillväxtfas.

- Coronapandemin innebar en snabb minskning i Tessins förmedlingsverksamhet under en period i mitten av mars. Under kvartalets senare del noterades en återhämtning, dock med fortsatt reducerade förmedlingsvolymerna.
- I mitten av februari nåddes en viktig milstolpe då Tessin förmedlat mer än SEK 2 miljarder i lån och samtidigt återbetalt drygt SEK 1,1 miljard till långivarna.
- Under första kvartalet tecknades ett rekordstort antal förmedlingsavtal om lånefinansiering med fastighetsutvecklare och fastighetsägare. Total uppgick volymerna av dessa avtal till SEK 309 miljoner. Det här kan jämföras med motsvarande period föregående år då värdet av förmedlingsavtalen uppgick till SEK 122 miljoner.
- Tessin slutförde förvärvet av den ledande finska låneplattformen Groundfunding OY.

Not 25 – 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:

Moderföretaget	2019/12/31	2018/12/31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella tillgångar	2 812	688
Summa justeringar	2 812	688

Not 26 – Definiton av nyckeltal

- Soliditet
- Avkastning på eget kapital
- Avkastning på totalt kapital
- Skuldsättningsgrad
- etc

Not 27 – Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och -principer

Tessin är genom sin verksamhet exponerat 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. F n använder inte Tessin några sådana instrument.

Efterlevnad av policyer och exponering granskas på kontinuerlig basis. Koncernen handlar inte med finansiella instrument i spekulationssyfte.

Likviditets-och finansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen kan få problem att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finan-

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

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.

Valutakänslighet

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

Räntekänslighet

Ränterisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Tessins lånefinansiering löper med fast ränta under löptiden.

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.

Not 28 – Principer och rutiner för intern kapital- och likviditetshantering

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 nettoskuld-sättningsgraden. 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 29 – Förslag till disposition av moderföretaget vinst eller förlust

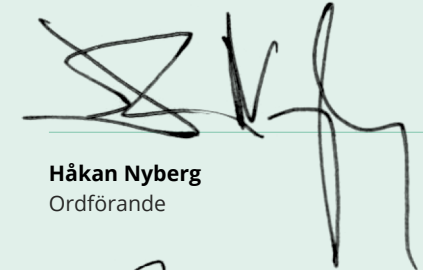
Följande balanserad vinst/ansamlad förlust ska disponeras/ behandlas av årsstämman (tkr):	
Överkursfond	53 374 052
Balanserad vinst/ansamlad förlust från föregående år	-9 689 006
Årets resultat	-15 334 437
	28 350 609

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

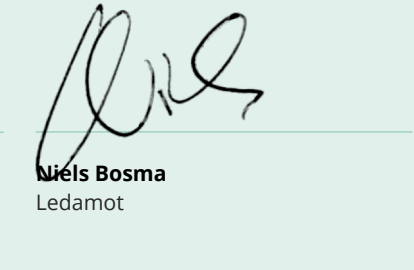
Not 30 – Godkännande av finansiella rapporter

Underskrifter

Koncernens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2019 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den 20 maj 2020.



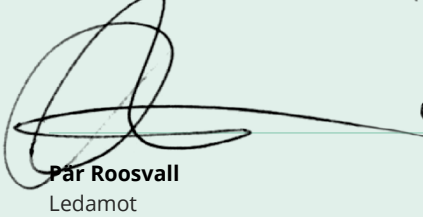
Håkan Nyberg
Ordförande



Niels Bosma
Ledamot



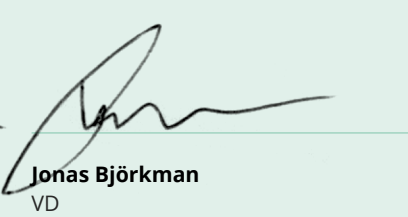
Daniel Kraft
Ledamot



Pär Roosvall
Ledamot



Katrin Lindahl Wallin
Ledamot



Jonas Björkman
VD

Vår revisionsberättelse har
avgivits den 20 maj 2020

Örlings Pricewaterhousecoopers AB



Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tessin Nordic AB (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19–41 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över resultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–18 samt 44–54. 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 informatio-

nen 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och styrelsens beskrivning av effekterna av Coronapandemin under rubriken ”Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång”. Där framgår det att Coronapandemin har inneburit en snabb minskning i Tessins förmedlingsverksamhet. Tessin redovisar för 2019 ett negativt resultat om -17 585 TSEK och beroende på hur långvarig Coronapandemins påverkan är på bolagets intäkter tyder dessa förhållanden på att det finns en osäkerhetsfaktor framåt för bolaget.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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 huruvida 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: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tessin Nordic AB (publ) för år 2019 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 kontroll-

eras på ett betryggande sätt. Den 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
- 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: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 20 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Inledning

Tessin Nordic AB (publ.) ("Tessin") grundades den 14 februari 2014 och är moderbolag i Tessin-koncernen ("Koncernen"). Styrelsen för Tessin får härmed avge bolagsstyrningsrapport för räkenskapsåret 2019.

Denna bolagsstyrningsrapport har antagits av styrelsen den 20 maj 2020 och är en redogörelse för hur bolagsstyrningen har bedrivits i Tessin under verksamhetsåret 2019. Bolagsstyrningsrapporten är inte en del av förvaltningsberättelsen.

Principer för bolagsstyrning

Utöver de principer för bolagsstyrning som följer av lag eller annan författning följer Tessin Svensk i huvudsak kod för bolagsstyrning ("Koden", se Kollegiet för svensk bolagsstyrnings webbplats www.bolagsstyrning.se). De interna regelverken för bolagets styrning utgörs av bolagsordningen, styrelsens arbetsordning (innefattande instruktioner för styrelsens utskott), instruktion för den verkställande direktören, instruktioner för den finansiella rapporteringen samt övriga policyer och riktlinjer.

Bolaget avviker från Koden i det att någon valberedning inte funnits. Riktlinjer för en sådan kommer att föreläggas årsstämman 2020.

Aktieägare

Per den 31 december 2019 hade bolaget cirka 485 aktieägare.

Större aktieinnehav

Ägare	Antal aktier	Andel %
Stronghold Invest AB (publ)	1 747 138	28,46
NFT Ventures 1 Kommanditbolag	1 298 979	21,16
AB POM Sandelius	315 820	5,14
Norrvåge Förvaltning AB	283 784	4,62
Korsskär Förvaltning AB	283 784	4,62
Bosma Interactive AB	283 784	4,62
Totalt antal aktier	6 137 978	100

Norrvåge Förvaltning AB ägs av Erik Nordin, Bosma Interactive AB ägs av Niels Bosma, Korsskär Förvaltning AB ägs av Jonas Björkman, alla medgrundare till Tessin samt anställda i bolaget.

Rösträtt

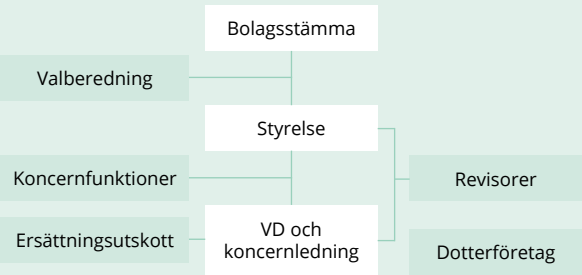
Tessins bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Bolagsordningen

Gällande bolagsordning (se bolagets webbplats www.tessin.com) antogs vid extra bolagsstämma den 18 december 2018. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Det är på bolagsstämman som aktieägarna har möjlighet att utöva sitt inflytande. En rad ärenden är enligt Aktiebolagslagen förbehållna bolagsstämman att besluta om, till exempel fastställande av resultat och balansräkning, dispositioner beträffande bolagets resultat, ansvarsfrihet, val av styrelseledamöter och val av revisorer.



Figuren visar Tessin bolagsstyrningsmodell och hur de centrala funktionerna utses och samverkar.

Styrelsen har under året även möjlighet att kalla till extra bolagsstämma. Det sker till exempel om beslut måste fattas i ärende som endast kan beslutas av bolagsstämman och det inte är lämpligt att vänta till nästa årsstämma.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska dels vara upptagen som aktieägare i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla sitt deltagande till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Årsstämman

Tessins årsstämma 2019 hölls den 17 juni 2019 på bolagets huvudkontor i Stockholm. Vid stämman deltog sju aktieägare vilka representerade ca 65 procent av rösterna och aktiekapitalet. Årsstämman beslutade om fastställande av resultat och balansräkning för 2018, disposition av resultat samt om ansvarsfrihet för VD och styrelsen för det gångna verksamhetsåret. Årsstämman valde styrelseledamöter och beslutade om styrelsearvode. Årsstämman 2020 kommer att hållas i Stockholm den 16 juni 2020.

Valberedningen

Årsstämman ska från och med årsstämman 2020 utse valberedning samt besluta vilka uppgifter valberedningen ska fullgöra inför nästkommande årsstämma. Tidigare har bolaget inte haft någon valberedning vald på årsstämman.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan årsstämman 2019 bestått av ledamöterna Håkan Nyberg, Niels Bosma, Pär Roosvall, Daniel Kraft samt Katrin Lindahl Wallin. Håkan Nyberg har varit ordförande i styrelsen. Styrelsens ordförande leder och fördelar styrelsearbetet, upprätthåller en kontinuerlig kontakt med koncernchefen och koncernfinanschefen, säkerställer att styrelsemötena är väl förberedda samt representerar Tessin i förvärvsdiskussioner och dylikt.

Styrelsens oberoende

Styrelseledamöternas beroendeställning i förhållande till bolaget, bolagsledningen och aktieägarna framgår av tabellen nedan. Som framgår av tabellen uppfyller Tessin tillämpliga regler om styrelseledamöters oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt bolagets större aktieägare.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete bedrivs på sätt som Aktiebolagslagen, Koden och övriga för bolaget tillämpliga förordningar och regler föreskriver. Styrelsen arbetar efter en årligen fastställd arbetsordning och årsplan.

Vid styrelsemötena närvarar bolagets VD samt vid behov även finanschef. Som protokollförare fungerar normalt bolagets bolagsjurist. Andra personer ur koncernledningen och tjänstemän i koncernen deltar vid styrelsens möten som föredragande vid behov.

Under 2019 har styrelsen utöver det konstituerande mötet efter årsstämman, sammanträtt 8 gånger (varav 2 gånger per capsulam). Styrelsen har under året primärt fokuserat på arbete med strategi, affärsplan och budget.

En utvärdering av styrelsens liksom av VD:s arbete 2019 har genomförts i slutet av 2019.

Styrelsen följer ledningens arbete genom månadsvisa rapporter vilka bland annat redovisar det finansiella resultatet, viktiga nyckeltal, utvecklingen av prioriterade aktiviteter med mera.

Styrelsemöten

Styrelsen håller ordinarie styrelsemöten enligt nedanstående plan:

- **Februari:** Bokslutskommuniké
- **Mars/april:** Bolagsstyrningsmöte – agenda och kallelse till årsstämman, bolagsstyrningsrapport, årsredovisning, översyn av försäkringar och pensioner
- **Maj/juni:** Konstituerande styrelsemöte, beslut om styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och instruktion för den finansiella rapporteringen, styrelsens årsplan, firmateckning, delårsrapport första kvartalet
- **Juli:** Ledningens ersättning, lönerevision, delårsrapport andra kvartalet
- **Augusti/september:** Strategimöte, finansiella mål
- **Oktober/november:** Delårsrapport tredje kvartalet
- **December:** Prognosmöte, utvärdering av styrelse och VD

På ordinarie styrelsemöte avger VD verksamhetsrapport. Styrelsen har genomgångar med revisorn då rapporter från revisorn behandlas.

Styrelsens arbete i utskott

Styrelsen har under 2019 inte haft några separata utskott. Det arbete sådana utskott kan förväntas utföra utförs i stället av styrelsen i sin helhet. Dessa arbetsuppgifter regleras i styrelsens arbetsordning.

Styrelseledamöternas närvaro under året framgår av tabellen på sida 46.

Revisorer

Revisionsbolag, valt på årsstämman den 17 juni 2019, för ett år, är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisorn Daniel Algotsson som huvudansvarig revisor.

Revisorerna har till uppgift att på aktieägarnas vägnar granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna rapporterar löpande till styrelsen. Revisionsarvodet framgår av not 3 i årsredovisningen.

Koncernledning

Styrelsen utser VD. VD, tillika koncernchef, leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga personer i koncernledningen. Per den 31 december 2019 bestod koncernledningen av VD, koncernfinanschef, koncernredovisningschef, säljchef, marknadschef, IT-chef, samt koncernens operativa chef.

Koncernledningens arbete

VD har regelbundna möten med alla medlemmar i koncernledningen för affärsuppdateringar, ta emot rapporter, sätta upp mål och för allmänna affärsdiskussioner. Detta inkluderar månatliga koncernledningsmöten, som dokumenteras. Utöver detta genomförs flera personliga möten

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende i förhållande till aktieägarna	Befattning	Utskott	Närvaro styrelsemöte	Arvode kSEK ¹	Antal aktier / teckningsoptioner, direkt och indirekt innehav
Håkan Nyberg	2018	Ja	Ja	Styrelseordförande	-	100 %	100	7 038
Niels Bosma	2014	Nej	Nej	Styrelseledamot, grundare och delägare	-	100 %	0	283 784
Daniel Kraft	2015	Ja	Nej	Styrelseledamot	-	100 %	0	1 747 138 ²
Pär Roosvall	2017	Ja	Nej	Styrelseledamot	-	87,5 %	0	1 298 979 ³
Katrin Lindahl-Wallin	2018	Ja	Ja	Styrelseledamot	-	100 %	80	21 126

¹ Uppgifter om arvode avser styrelseåret från årsstämman 2019 till årsstämman 2020.
² Daniel Kraft är delägare i Stronghold Invest AB.
³ Pär Roosvall är delägare i NFT Ventures AB.

med var och en i koncernledningen varje år för mer djupgående diskussioner och planering.

Koncernledningens styrning och uppföljning är baserad på den av styrelsen fastställda arbetsordningen, instruktion för verkställande direktören och rapporteringsinstruktioner. Koncernledningen och övriga ledningspersoner leder den dagliga verksamheten främst genom instrument såsom budgetar, resultatstyrning och belöningsystem, regelbunden rapportering och övervakning och personalmöten samt via en delegerad beslutsstruktur inom funktionella (utveckling, marknadsföring, support, finans, etc.) hierarkier, från moderbolaget till ledningen i dotterföretagen.

Under året låg fokus främst på en fortsatt organisk tillväxt, starten av en fondverksamhet, samt förberedelser för en kommande börsnotering.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i Aktiebolagslagen och i Koden. I enlighet med Årsredovisningslagen innehåller bolagsstyrningsrapporten en beskrivning av de viktigaste inslagen i bolagets system för intern kontroll och riskhantering. Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar dels till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen, dels till att säkerställa att den externa finansiella rapporteringen har upprättats enligt lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav för börsnoterade bolag.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Kontrollmiljön avseende den finansiella rapporteringen bygger på en fördelning av roller och ansvar i organisationen, fastställda och kommunicerade beslutsvägar, instruktioner beträffande befogenhet och ansvar samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Den interna kontrollen är integrerad inom bolagets finansfunktion. Styrelsen har övervägt behovet av att

inrätta en särskild granskningsfunktion. Styrelsen har funnit att den interna kontrollen tills vidare kan fullgöras på ett erforderligt och tillfredsställande sätt inom finansfunktionen och att det inte finns behov av någon särskild granskningsfunktion i bolaget.

Styrelsen har antagit arbetsordning, VD-instruktion och instruktion för den finansiella rapporteringen, attestregler, redovisningsprinciper, finanspolicy och IT-policy. Därutöver finns policyer och riktlinjer inom en rad områden för den operativa verksamheten.

Riskbedömning

Styrelsen och koncernledningen arbetar, som en integrerad del av ledningsarbetet, med riskbedömning i ett vitt perspektiv inkluderande men inte begränsat till finansiella risker och viktiga affärsrisker. Rapportering av risker sker löpande till styrelsen. Styrelsen har under året löpande diskuterat olika slags risker samt bolagets riskhanteringsprocess.

Kontrollaktivitet

Koncernens kontrollaktiviteter avseende de finansiella kärnprocesserna beskrivs i den riskkarta som godkänts av styrelsen som underlag för det fortsatta arbetet med att ständigt förbättra de interna processerna och kontrollerna. Kontroller sker både på dotterföretags- och koncernnivå.

De rörelsedrivande dotterföretagen har en redovisningsansvarig, som ansvarar för att kontrollera att finansiella siffror stäms av och rapporteras månadsvis. Detta inkluderar avstämning av finansiella siffror mot försäljnings- och kostnadsuppgifter från koncernens transaktionssystem, avstämning av koncerninterna mellanhan- vanden och avstämning av bankkonton. Dessa siffror kontrolleras sedan på koncernnivå i samband med den månatliga konsolideringen av koncernsiffror.

Arbete pågår kontinuerligt för att förbättra dessa processer, till exempel genom vidareutbildning av berörd personal, en ökad automatisering av avstämningar och genom att centrala siffror kontrolleras av flera personer parallellt.

Information

Information om interna styrdokument för den finansiella rapporteringen finns tillgängliga för berörda medarbetare på Tessins intranät. Koncernens finanschef och IR-chef ansvarar för att alla anställda informeras om tillämpliga policyer. Information och utbildning avseende de interna styrdokumenterna sker även genom aktiviteter riktade direkt till ekonomiansvariga och controllers inom koncernen.

Uppföljning

Uppföljning för att säkerställa effektiviteten i den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen sker av styrelsen, revisionsutskottet, VD, koncernledningen och av koncernens bolag. Uppföljningen inbegriper bland annat en kontinuerlig kvalitetskontroll av styrelsen av bolagets månatliga finansiella rapporter, kontinuerlig uppföljning av centrala finansiella processer som till exempel hantering av potentiella kundförluster och genomgång av Tessins externa revisionsrapporter.

Stockholm den 20 maj 2020

Styrelsen i Tessin Nordic AB (publ)

Styrelseledamöter

Håkan Nyberg

Roll: Styrelseordförande
Födelseår: 1959
År då började hos Tessin: 2018
Utbildning (högskola): Civilingenjör teknisk fysik, KTH

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- VD Västgöta Finans AB
- VD New Pebbles and Mountains AB
- CEO Ikano Bank AB
- CEO Nordnet Group
- CEO EnterCard International

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Tessin Nordic AB
- Zlantar of Sweden AB, styrelseledamot
- Application Sweden AB, styrelseledamot
- Borgo Fund 1 AB, ordförande

Aktieinnehav i Tessin*: 7 038
Optioner i Tessin: 0
Beroende/oberoende**: Oberoende

Niels Bosma

Roll: Produktägare/grundare, styrelseledamot
Födelseår: 1982
År då började hos Tessin: 2014
Utbildning (högskola): Master of Science i data- vetenskap, LTH

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Grundare och teknikchef Offerta.se
- "Product Manager Early Concepts" på Motorolas IPTV division.

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Tessin Nordic AB, styrelseledamot

Aktieinnehav i Tessin*: 283 784 + 37 500¹
Optioner i Tessin: 0
Beroende/oberoende**: Beroende

*Aktieinnehav i Tessin (totalt privat och via bolag) **Beroende/oberoende i förhållande till de största aktieägarna ¹ Via Nicodemus AB

Daniel Kraft

Roll: Styrelseledamot
Födelseår: 1984
År då började hos Tessin: 2015
Utbildning (högskola): Civilekonom, Lunds universitet

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Stronghold Invest AB
- Capgemini Consulting

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Newsec Technical Services AB – Styrelseledamot
- Stronghold Invest AB – Extern firmatecknare
- Datscha AB – Styrelseledamot
- Cikoria Partners AB – Styrelseledamot
- Mestro AB – Styrelseledamot
- WorkaroundTown Sverige AB – Styrelseledamot
- Stronghold Group AB – Styrelseledamot
- Niam IV Co-Investment AB – Styrelseledamot
- Westpartner AB – Styrelseledamot
- Nordkap AB - Styrelseledamot
- Tessin Nordic AB – Styrelseledamot

Aktieinnehav i Tessin*: 1 747 138³
Optioner i Tessin: 0
Beroende/oberoende**: Beroende
(representerar Stronghold Invest)

Pär Roosvall

Roll: Styrelseledamot
Födelseår: 1976
År då började hos Tessin: 2017
Utbildning (högskola): Statskunskap (kandidatexamen), Stockholms universitet, Executive MBA, Handelshögskolan i Stockholm, Stanford University Graduate School of Business

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- EVP/ Chief consumer and strategy officer, Bonnier News
- Upplage- och marknadsdirektör, Dagens Nyheter
- Chief Operating and strategy officer, Talentum

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Chairman of nomination committee Swedish fintech association
- Board member UNHCR, NFT-group (and related companies), Alfa-kraft funds, Invenio Growth

Aktieinnehav i Tessin*: 1 298 978²
Optioner i Tessin: 0
Beroende/oberoende**: Beroende

(representerar NFT Ventures)

Katrin Lindahl Wallin

Roll: Styrelseledamot
Födelseår: 1977
År då började hos Tessin: 2018
Utbildning (högskola): Kandidatexamen i ekonomi och IT samt magister i ekonomi, Högskolan i Halmstad

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- CIO på Nordic Finance
- Interim CTO på Care by Volvo
- CIO på Avida Finans
- Managementkonsult på Centigo
- Head of System Maintenance på Länsförsäkringar Bank
- Head of IT på DnB Bank, filial Sverige
- Head of Prestudies and PMO på Handelsbanken Capital Markets
- Head of Development for Trading, Risk and Financial Research at Handelsbanken IT
- Team Lead for Trading, Risk and Financial Research på Handelsbanken IT
- Project Lead for Trading, Risk and Financial Research på Handelsbanken IT

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Chess IT, ledamot

Aktieinnehav i Tessin*: 21 126
Optioner i Tessin: 0
Beroende/oberoende**: Oberoende

Koncernledning och ledande befattningshavare

Jonas Björkman

Roll: Verkställande direktör
Födelseår: 1983
År då började hos Tessin: 2014
Utbildning (högskola): MSc in Business Administration, Linköpings universitet

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Management Consultant, inno Group
- Investment Manager, Grain Capital
- VD Five Star Service

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Nicodemus AB – styrelseledamot
- Korsskär Förvaltning AB – styrelseledamot

Aktieinnehav i Tessin* 283 784 + 37 500¹
Optioner i Tessin: 0

Simone Heller

Roll: Operativ chef
Födelseår: 1983
År då började hos Tessin: 2016
Utbildning (högskola): Civilingenjör samhällsbyggnad, KTH

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Catella Corporate Finance
- JM AB
- HSB Stockholm

Aktieinnehav i Tessin*: 652 + 37 500¹
Optioner i Tessin: 9 970

Magnus Nilsson

Roll: Säljchef
Födelseår: 1983
År då började hos Tessin: 2017
Utbildning (högskola): Nationalekonomi (kandidatexamen) och företagsekonomi, Stockholms universitet.

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Consortum Capital Investments
- Human Comfort AB
- SEB

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Samfällighetsföreningen Kamelian (ledamot)

Aktieinnehav i Tessin*: 37 500¹
Optioner i Tessin: 9 970

Renco Smeding

Roll: Marknadschef
Födelseår: 1977
Utbildning (högskola): Master i management, Vrije Universiteit Amsterdam, Nederländerna, teknisk ingenjör, Avans University of Applied Sciences, Den Bosch, Nederländerna

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Marknadschef, Bonnier News Lifestyle
- Head of analytics, Offerta
- Head of analytics, Web Guide Partner

Aktieinnehav i Tessin*: 0
Optioner i Tessin: 9 970

Dennis Nkangi

Roll: Teknikchef
Födelseår: 1978
Utbildning (högskola): Civilingenjör datateknik, KTH

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Head of Engineering och interim CTO, Avida Finans

Aktieinnehav i Tessin*: 0
Optioner i Tessin: 2 564

Milad Gholami

Roll: Investeringsansvarig
Födelseår: 1988
Utbildning (högskola): Kandidatexamen samt magisterexamen i företagsekonomi, Stockholms universitet.

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Säljchef Tessin Fonder AB
- Säljchef Tessin Nordic AB

Styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Tessin Thoren AB (ledamot)
- Fastonomen AB (styrelseordförande)
- Fast UV AB (styrelseordförande)

Aktieinnehav i Tessin*: 0
Optioner i Tessin: 9 970

Odd Bolin

Roll: Finansdirektör
Födelseår: 1963
År då började hos Tessin: 2019
Utbildning (högskola): Civilingenjör teknisk fysik, teknologie doktor plasmafysik, KTH

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- CFO, Sinch AB
- CFO, G5 Entertainment AB
- CFO, Cybercom Group AB
- VD, Cybercom Sverige AB
- Partner, Ceres Corporate Advisors AB
- Partner, Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Omegapoint Holding AB, styrelseordförande

*Aktieinnehav i Tessin (totalt privat och via bolag)

**Beroende/oberoende i förhållande till de största aktieägarna

¹ Via Nicodemus AB

² Via NFT Ventures AB

³ Via Stronghold Invest AB

- HOB Management AB, styrelseordförande

Aktieinnehav i Tessin*: 0

Optioner i Tessin: 4 985

Lars Almquist

Roll: Verkställande direktör Tessin Fonder AB

Födelseår: 1964

År då började hos Tessin: 2015

Utbildning (högskola): Civilekonom, Uppsala universitet, dubbel fil. kand. i nationalekonomi och statsvetenskap, Stockholms universitet

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Projektledare Moderaterna
- Sverigechef Cornerstone Real Estate Advisors (numera namnändrat till Barings Real Estate)
- Chef för analys och konsultverksamheten för JLL Norden
- CFO därefter CEO för AIK Hockey AB
- Konsult Profi Partner (Sedermersa uppköpt av och namnändrat till CBRE)
- Analytiker sedermera CFO för Utvecklings AB Robustus

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Lars Almquist AB
- Strongminds AB
- SAK Insurance AB

- Litehouse Sverige AB
- WAK Infra Partners AB
- Tessin Fonder AB
- Tessin Kreditfond 1 AB
- Tessin Thorén AB

Aktieinnehav i Tessin*: 62 500

Optioner i Tessin: 0

Thomas Ahlerup

Roll: Ansvarig investerarrelationer

Födelseår: 1961

År då började hos Tessin: 2019

Utbildning (högskola): Beteendevenskap, Linköpings universitet

Kort sammanfattning av viktigaste befattningarna i karriären:

- Senior Advisor, The Rud Pedersen Group
- Chief Investor Relations Officer, CLX Communications AB (publ.)
- Senior Vice President Corporate Communications & Investor Relations, BTS Group AB (publ.)
- Kommunikationsdirektör, Intentia International AB (publ.)

Pågående styrelseuppdrag (bolag och befattning):

- Izafe Group AB (publ.), styrelseordförande

Aktieinnehav i Tessin*: 0

Optioner i Tessin: 9 970

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Tessin Nordic AB (publ), organisationsnummer 556965-9187

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019 på sidorna 44–47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 26 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Styrelse

Foto Christian Gustavsson



Katrin Lindahl Wallin

Styrelseledamot



Pär Roosvall

Styrelseledamot

¹ Via Nicodemus AB
² Via NFT Ventures AB
³ Via Stronghold Invest AB

*Beroende/oberoende i förhållande till de största aktieägarna



Håkan Nyberg

Styrelseordförande



Daniel Kraft

Styrelseledamot



Niels Bosma

Produktägare/grundare, styrelseledamot

Håkan Nyberg, styrelseordförande

Civilingenjör tillämpad matematik, KTH

Född: 1959

Började hos Tessin: 2018

Tidigare erfarenhet: VD Wästgöta Finans AB; VD New Pebbles and Mountains AB; CEO Ikano Bank AB; CEO Nordnet Group; CEO EnterCard International
Pågående styrelseuppdrag: Tessin Nordic AB; Zlantar of Sweden AB, (styrelseledamot); Application Sweden AB, styrelseledamot; Borgo Fund 1 AB, (ordförande)
Aktieinnehav i Tessin: 7 038
Beroende/oberoende*: Oberoende

Katrin Lindahl Wallin, styrelseledamot

Kandidatexamen i ekonomi och IT samt

magister i ekonomi, Högskolan i Halmstad

Född: 1977

Började hos Tessin: 2018

Tidigare erfarenhet: CIO på Nordic Finance; Interim CTO på Care by Volvo; CIO på Avida Finans; Managementkonsult på Centigo; Head of System Maintenance på Länsförsäkringar Bank; Head of IT på DnB Bank, filial Sverige; Head of Prestudies and PMO på Handelsbanken Capital Markets; Head of Development for Trading, Team Lead for Trading & Project Lead for Trading, Risk and Financial Research at Handelsbanken IT
Pågående styrelseuppdrag: Chess IT, ledamot
Aktieinnehav i Tessin: 21 126
Beroende/oberoende*: Oberoende

Daniel Kraft, styrelseledamot

Civilekonom, Lunds universitet

Född: 1984

Började hos Tessin: 2015

Tidigare erfarenhet: Stronghold Invest AB; Capgemini Consulting
Pågående styrelseuppdrag: Extern firmatecknare hos Stronghold Invest AB; Styrelseledamot hos Newsec Technical Services AB, Datscha AB, Cikoria Partners AB, Mestro AB, WorkaroundTown Sverige AB, Stronghold Group AB, Niam IV Co-Investment AB, Westpartner AB, Nordkap AB, Tessin Nordic AB
Aktieinnehav i Tessin: 1 747 138 ³
Beroende/oberoende*: Beroende (representerar Stronghold Invest)

Pär Roosvall, styrelseledamot

Statskunskap, Stockholms universitet, Executive

MBA, Handelshögskolan i Stockholm, Stanford University Graduate School of Business

Född: 1976

Började hos Tessin: 2015

Tidigare erfarenhet: EVP/ Chief consumer and strategy officer, Bonnier News Upplage- och marknadsdirektör, Dagens Nyheter Chief Operating and strategy officer, Talentum
Pågående styrelseuppdrag: Chairman of nomination committee Swedish fintech association, Board member UNHCR, NFT-group (and related companies), Alfa-kraft funds, Invenio Growth
Aktieinnehav i Tessin: 1 298 978 ²
Beroende/oberoende*: Beroende (representerar NFT Ventures)

Niels Bosma, produktägare/grundare, styrelseledamot

Master of Science i datavetenskap, LTH

Född: 1982

Började hos Tessin: 2014

Tidigare erfarenhet: Grundare och teknikchef Offerta.se; Product Manager Early Concepts på Motorolas IPTV division
Pågående styrelseuppdrag: Tessin Nordic AB (styrelseledamot)
Aktieinnehav i Tessin: 283 784 + 37 500 ¹
Beroende/oberoende*: Beroende

Ledning

Foto Christian Gustavsson



Jonas Björkman
VD



Odd Bolin
Finanschef



Simone Heller
Operativ chef



Dennis Nkangi
Teknikchef



Erik Nordin
Affärsutvecklingschef



Renco Smeding
Marknadschef



Magnus Nilsson
Säljchef



Lars Almquist
VD Tessin Capital AB



Thomas Ahlerup
IR, Strategi och M&A

Jonas Björkman, VD

MSc in Business Administration, Linköpings universitet
Födelseår: 1983
Började hos Tessin: 2014
Tidigare erfarenhet: Management Consultant, inno Group; Investment Manager, Grain Capital; VD Five Star Service.
Pågående styrelseuppdrag: Nicodemus AB (styrelseledamot); Korsskär Förvaltning AB (styrelseledamot)
Aktieinnehav i Tessin: 283 784 + 37 500¹
Optioner i Tessin: 0

Dennis Nkangi, teknikchef

Civilingenjör, datateknik, KTH
Född: 1978
Började hos Tessin: 2019
Tidigare erfarenhet: Head of Engineering och interim CTO, Avida Finans
Optioner i Tessin: 2 564

Odd Bolin, finanschef

Civilingenjör teknisk fysik, teknologie doktor plasmafysik, KTH
Född: 1963
Började hos Tessin: 2019
Tidigare erfarenhet: CFO, Sinch AB; CFO, G5 Entertainment AB; CFO, Cybercom Group AB; VD, Cybercom Sverige AB; Partner, Ceres Corporate Advisors AB; Partner, Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB
Pågående styrelseuppdrag: Omegapoint Holding AB, styrelseordförande; HOB Management AB, styrelseordförande
Optioner i Tessin: 4 985

Erik Nordin, affärsutvecklingschef

Juris kandidatexamen (LL.M), Uppsala universite; Ekonomie kandidatexamen (B.Sc.), Uppsala universitet
Född: 1981
Började hos Tessin: 2014
Tidigare erfarenhet: Senior Associate/ Advokat, Advokatfirman Hammarstiödl & Co; Associate, Linklaters Advokatbyrå
Styrelseuppdrag: Stora Ångby AB (ledamot); Nicodemus AB (ledamot); Norrvåge Förvaltning AB (ledamot); Tessin Fonder AB (suppleant); Tessin Kreditfond 1 AB (suppleant)
Aktieinnehav i Tessin: 283 784 + 37 500¹
Optioner i Tessin: 0

Simone Heller, operativ chef

Civilingenjör samhällsbyggnad, KTH
Född: 1983
Började hos Tessin: 2016
Tidigare erfarenhet: Catella Corporate Finance; JM AB; HSB Stockholm
Aktieinnehav i Tessin: 652 + 37 500¹
Optioner i Tessin: 9 970

Renco Smeding, marknadschef

Master i management, Vrije Universiteit Amsterdam, Nederländerna; Teknisk ingenjör, Avans University of Applied Sciences, Den Bosch, Nederländerna
Född: 1977
Började hos Tessin: 2017
Tidigare erfarenhet: Marknadschef, Bonnier News Lifestyle; Head of analytics, Offerta; Head of analytics, Web Guide
Partner
Optioner i Tessin: 9 970

Magnus Nilsson, säljchef

Nationalekonomi (kandidatexamen) och företagsekonomi, Stockholms universitet
Födelseår: 1983
Började hos Tessin: 2017
Tidigare erfarenhet: Consortum Capital Investments; Human Comfort AB; SEB
Pågående styrelseuppdrag: Samfällighetsföreningen Kamelian (ledamot)
Aktieinnehav i Tessin: 37 500¹
Optioner i Tessin: 9 970

Lars Almquist, VD Tessin Capital AB

Civilekonom, Uppsala universitet; Dubbel fil. kand. i nationalekonomi och statsvetenskap, Stockholms universitet
Född: 1964
Började hos Tessin: 2015
Tidigare erfarenhet: Projektledare Moderaterna; Sverigechef, Cornerstone Real Estate Advisors; Chef för analys och konsultverksamheten, JLL Norden; CFO därefter CEO, AIK Hockey AB; Konsult, Profi Partner; Analytiker sedermera CFO, Utvecklings AB Robustus
Pågående styrelseuppdrag: Lars Almquist AB; Strongminds AB; SAK Insurance AB; Litehouse Sverige AB; WAK Infra Partners AB; Tessin Fonder AB; Tessin Kreditfond 1 AB; Tessin Thorén AB
Aktieinnehav i Tessin: 62 500

Thomas Ahlerup, IR, Strategi och M&A

Beteendevetenskap, Linköpings universitet
Född: 1961
Började hos Tessin: 2019
Tidigare erfarenhet: Kommunikationsdirektör, Intenia International AB (publ.); Senior Vice President, Corporate Communications & Investor Relations, BTS Group AB (publ.); Chief Investor Relations Officer, CLX Communications AB (publ.); Senior Advisor, The Rud Pedersen Group
Pågående styrelseuppdrag: Izafe Group AB (publ.), styrelseordförande
Optioner i Tessin: 9 970

¹ Via Nicodemus AB
² Via NFT Ventures AB
³ Via Stronghold Invest AB

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 + ränteintäkter 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.

20

19