

TESSIN NORDIC AB

# DELÅRSRAPPORT

JANUARI - SEPTEMBER 2019



TESSIN

#### Om Tessin Nordic

Tessin Nordic (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 investeringslag som tidigare varit reserverat för endast professionella investerare.

Tessin Nordic AB (publ)  
Olof Palmes gata 31  
111 22 Stockholm

Org. nr. 556965-9187  
[www.tessin.se](http://www.tessin.se)

## Delårsrapport, januari – september 2019

### Januari – september 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 21,4 MSEK\*.
- Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -13,7 MSEK\*.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -11,4 MSEK\*.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -2,03 SEK\*.

### Juli – september 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 8,6 MSEK\*.
- Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -4 MSEK\*.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -3,6 MSEK\*.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,64 SEK\*.

### Viktiga händelser under perioden

- Det på årsstämman beslutade teckningsoptionsprogrammet fullteknades, varvid 141 000 optioner har ställts ut till anställda och ledande befattningshavare.
- Den på årsstämman beslutade nyemissionen uppnådde en teckningsgrad om 99,6%, och tillförde bolaget drygt 25 MSEK efter emissionskostnader.

### Viktiga händelser efter periodens utgång

- Bolaget har tillförts 10 MSEK genom ett investeringslån från Thorens Tillväxt AB. Lånet är avsett för investeringar som möjliggör en fortsatt stark tillväxt, i Sverige och internationellt.

\* Några jämförelsesiffror för koncernen för motsvarande period föregående räkenskapsår existerar inte, eftersom bolaget inte producerade några kvartalsbokslut före 2019.



## VD har ordet

Marknaden för alternativ finansiering av fastighetsprojekt fortsätter att utvecklas väl och i en riktning som gynnar Tessin både på kort och framförallt på lång sikt. En fortsatt restriktiv hållning i storbankernas syn på finansiering av främst byggkreditiv stärker Tessins position på marknaden ytterligare. Denna utveckling i kombination med ett fortsatt stort underskott av bostäder driver på efterfrågan efter alternativa finansieringslösningar.

Ytterligare en faktor som bidrar till att Tessins tjänster kommer fortsätta öka är Finansinspektionens besked under andra kvartalet i år att man under hösten 2019 ser framför sig ytterligare höjningar av bankernas riskvikter mot kommersiella fastighetsföretag, från 23 procent till lägst 30 procent, något som sannolikt ytterligare bromsar bankernas utlåning till fastighetsutvecklingsprojekt.

Ovanstående faktorer i kombination med Tessins process för att proaktivt identifiera möjliga projekt och den rådande lågräntemiljön skapar ett ökande intresse för Tessins lösningar även från svenska och internationella institutionella investerare. Större investerare som letar efter möjligheter att skapa god avkastning med kontrollerad risk ser att Tessins modell är ett attraktivt alternativ för kapitalplaceringar.

Utvecklingen under årets tredje kvartal följer vår plan för året och speglar den strategi vi formulerade redan under första halvåret 2018. Vi upplever en god efterfrågan på finansieringslösningar via Tessins plattform och jag kan notera att vi snabbt närmar oss två miljarder kronor i förmedlade lån, till över 160 projekt, och där det per den sista oktober 2019 har återbetalats ca 870 MSEK till investerarna.

Under rapportperioden växte Tessins intäkter med 48 procent jämfört med motsvarande period 2018, till 21,4 MSEK. Intäkterna för tredje kvartalet var 8,6 MSEK. Utsikterna för resterande delen av året är goda med fortsatt hög aktivitet.

Vår internationalisering och produktutveckling fortsätter enligt plan. Arbetet med att bygga upp fondstrukturer mot både enskilda fondsparare och institutioner fortsätter som planerat men där resultaten kommer i något senare än vad vi tidigare bedömt.

Under fjärde kvartalet kommer Tessin att lansera två nya attraktiva alternativ för investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt; Fastighetsräntefonden Tessin i samarbete med Alfakraft Fonder AB samt Tessins Låneportfölj. Fastighetsräntefonden ger investerare en bred exponering mot krediter på Tessins plattform och förvaltas av en extern förvaltare. Fastighetsräntefonden förväntas bidra med stora investeringsvolymerna på plattformen över tid. Tessins Låneportfölj ger investerare möjlighet att exponera sig mot en låneportfölj spridd över ett flertal projekt vilket ger en bättre diversifiering och därmed en större riskspridning.

I Tessins strategi ingår att befästa vår redan ledande roll i Sverige och vi fortsätter att systematiskt investera för att kunna möta marknadens ökade efterfrågan på Tessins tjänster. Investeringarna är en viktig komponent i vår tillväxtstrategi men påverkar också vårt resultat under denna fas. Som en konsekvens av detta uppgick rörelseresultatet för tredje kvartalet till -4,0 MSEK. Tessins kostnader utgörs i huvudsak av fortsatta investeringar i fondverksamheten, teknikutveckling, marknadsföring mot investerare och fastighetsbolag, samt ökat fokus på att etablera Tessins varumärke. Under kvartalet har vi stärkt organisationen med ytterligare säljresurser samt seniora rådgivare med uppgift att förbereda Tessin för en kommande tillvaro som börsbolag.

Planerna för en kommande börsnotering ligger fast och vi arbetar mot en notering under 2020. Mot bakgrund av en något långsammare process att etablera våra institutionella fonder och efter samråd med externa rådgivare torde en notering vara aktuell tidigast efter sommaren 2020. Målsättningen är att bygga ett så välrustat bolag som möjligt för att skapa bästa förutsättningar för en lyckad notering och en bra värdering till gagn för våra aktieägare.

Stockholm den 15 november 2019

Jonas Björkman  
*Verkställande direktör*



## Verksamheten

Marknaden för Tessins tjänster fortsätter att utvecklas väl. Då affärsbankerna på grund av hårdare kapitaltäckningsregler blivit mer restriktiva med sin fastighetsfinansiering, så har många mindre och medelstora fastighetsutvecklare behov av kompletterande finansieringslösningar. Tessins finansieringsplattform som erbjuder finansiering från många mindre investerare erbjuder den snabbhet och flexibilitet dessa fastighetsutvecklare efterfrågar. I gengäld ges privatinvesterare en möjlighet att investera i intressanta fastighetsprojekt som normalt endast är öppna för institutionella investerare, och där Tessin säkerställer att de erhåller tydliga och väldefinierade villkor samt transparent projektinformation.

Bolaget bedömer att efterfrågan på nya, innovativa finansieringslösningar för mindre och medelstora fastighetsprojekt kommer att fortsätta växa, och att marknadspenetrationen än så länge är låg, vilket skapar förutsättningar för en fortsatt stark tillväxt.

Konkurrensen på marknaden för Tessins sk crowd lending-tjänster är än så länge begränsad, och Tessin är den ledande aktören på den svenska marknaden. Konkurrensen kommer primärt från institutionella investerare som banker och kreditinstitut. För dessa är det dock ofta kostsamt att finansiera mindre fastighetsprojekt fullt ut, eftersom nya regelverk begränsar deras möjligheter till exponering mot fastighetssektorn i allmänhet och byggkreditiv i synnerhet.

## Januari – september 2019

### Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 21,4 MSEK. Några jämförelsesiffror för koncernen för motsvarande period föregående räkenskapsår existerar inte, eftersom bolaget inte producerade några kvartalsbokslut före 2019. De jämförelsesiffror som visas nedan avser endast moderbolaget 2018. Omsättningen ligger i linje med bolagets utvecklingsplan, som siktar på en fortsatt betydande tillväxt på årsbasis 2019.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -13,7 MSEK. Även resultatutvecklingen ligger i linje med bolagets utvecklingsplan. Under 2019 sker fortsatta investeringar både i bolagets tekniska plattform och i sälj- och leveransresurser, i syfte att säkerställa den långsiktiga omsättningstillväxten.

### Övriga resultatposter

Periodens resultat uppgick till -11,4 MSEK.

### Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 2,5 MSEK.

### Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -13,7 MSEK. Genom nyemissionen som genomförts tillfördes 26,4 MSEK till eget kapital före emissionskostnader. Optionsprogrammet tillförde 120 tSEK till eget kapital. Koncernens likvida medel uppgick per den 30 september 2019 till 24,0 MSEK.

Eget kapital uppgick per den 30 september 2019 till 39,0 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 85 procent. Eget kapital per aktie uppgick till 6,9 SEK.

### Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 31, varav 37 procent var kvinnor.

## Juli – september 2019

### Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 8,6 MSEK. Några jämförelsesiffror för motsvarande kvartal föregående räkenskapsår existerar inte, eftersom bolaget inte producerade några kvartalsbokslut före 2019. De jämförelsesiffror som visas nedan avser endast moderbolaget 2018.

### **Rörelseresultat**

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -4 MSEK.

### **Övriga resultatposter**

Periodens resultat uppgick till -3,6 MSEK.

### **Investeringar**

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,7 MSEK.

### **Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -6 MSEK.

### **Viktiga händelser efter periodens utgång**

Bolaget har tillförts 10 MSEK genom ett investeringslån från Thorens Tillväxt AB. Lånet är avsett för investeringar som möjliggör en fortsatt stark tillväxt, i Sverige och internationellt.



## Resultaträkning i sammandrag

	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget *	Moderbolaget
		2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2018-01-01 2018-12-31
<b>Tessinkoncernen, tSEK</b>					
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>					
Nettoomsättning	7	8 556	21 400	14 467	21 031
Aktiverat arbete för egen räkning		667	2 479		3 620
Övriga rörelseintäkter			2		
<b>Summa rörelsens intäkter m m</b>		<b>9 223</b>	<b>23 881</b>	<b>14 467</b>	<b>24 651</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Direkta kostnader		-660	-2 037	-1 250	-933
Övriga externa kostnader		-4 275	-11 335	-8 180	-13 607
Kostnader för ersättningar till anställda	3	-6 966	-20 637	-11 879	-17 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 279	-3 600	-425	-688
Övriga rörelsekostnader				-2	
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-13 180</b>	<b>-37 609</b>	<b>-21 736</b>	<b>-32 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 957</b>	<b>-13 728</b>	<b>-7 269</b>	<b>-8 115</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter				2	4
Räntekostnader		-31	-100		-2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 988</b>	<b>-13 828</b>	<b>-7 267</b>	<b>-8 113</b>
Skatt på periodens resultat		394	2 379		
<b>Periodens resultat och totalresultat</b>		<b>-3 594</b>	<b>-11 449</b>	<b>-7 267</b>	<b>-8 113</b>

\* Moderbolaget representerar jämförelsetalen för koncernen pga. av att det är första året med koncernförhållande.

## Resultat per aktie

	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2018-01-01 2018-12-31
<b>Tessinkoncernen, SEK</b>					
<b>Antal aktier</b>					
- Före och efter utspädning		5 639 840	5 639 840	5 639 840	5 639 840
<b>Resultat per aktie</b>					
- Före och efter utspädning		-0,64	-2,03	-1,17	-1,43



## Balansräkning i sammandrag

		Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
Tessinkoncernen, tSEK	Not	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Balanserad systemutveckling	4	5 007	136	3 731
Försäljningsportal		77	109	101
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>5 084</b>	<b>245</b>	<b>3 832</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Nyttjanderätt	8	3 678		
Inventarier, datorer och installationer		1 606	2 235	2 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 284</b>	<b>2 235</b>	<b>2 125</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag	6		78	88
Fordringar hos koncernföretag			50	50
Andelar i intresseföretag		24		
Uppskjuten skattefordran		2 379		
Andra långfristiga fordringar		29	29	29
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 432</b>	<b>157</b>	<b>167</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 800</b>	<b>2 637</b>	<b>6 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		5 147	3 388	2 474
Övriga fordringar		4	166	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 275	4 998	5 116
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 426</b>	<b>8 552</b>	<b>7 705</b>
<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank		23 957	17 466	14 890
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>23 957</b>	<b>17 466</b>	<b>14 890</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 383</b>	<b>26 018</b>	<b>22 595</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 183</b>	<b>28 655</b>	<b>28 719</b>

**TESSIN**

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget	
Tessinkoncernen, tSEK	Not	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		500	141	500
Ej registrerat aktiekapital		22		
Fond för utvecklingsutgifter				3 620
		<b>522</b>	<b>141</b>	<b>4 120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond		54 324	28 303	22 019
Balanserat resultat		-4 369	3 712	6 017
Årets resultat		-11 449	-7 267	-8 092
		<b>38 506</b>	<b>24 748</b>	<b>19 944</b>
<b>Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare</b>		<b>39 028</b>	<b>24 889</b>	<b>24 064</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 028</b>	<b>24 889</b>	<b>24 064</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Leasingskuld		533		
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		1 298	1 482	2 268
Aktuell skatteskuld		332	250	295
Övriga skulder		1 219	480	1 073
Leasingskuld		2 696		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 077	1 554	1 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 622</b>	<b>3 766</b>	<b>4 655</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>7 155</b>	<b>3 766</b>	<b>4 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 183</b>	<b>28 655</b>	<b>28 719</b>



## Förändring av eget kapital i sammandrag

Tessinkoncernen, tSEK	Not	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital/Överkurs fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans</b>						
<b>2019-01-01</b>		500	0	27 945	-4 489	23 956
Personaloptioner					120	120
Nyemission			22	26 379		26 401
Periodens totalresultat					-11 449	-11 449
<b>Utgående balans</b>						
<b>2019-09-30</b>		500	22	54 324	-15 818	39 028



## Kassaflödesanalys i sammandrag

		Moderbolaget*	Moderbolaget	Moderbolaget	Moderbolaget
		2019-07-01	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	Not	2019-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>Tessinkoncernen, tSEK</b>					
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster		-3 112	-12 157	-7 267	-8 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		727	1 942	425	688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>-2 385</b>	<b>-10 215</b>	<b>-6 842</b>	<b>-7 425</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-2 529	-2 249	-5 972	-5 033
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-1128	-1 279	1 440	2 329
<b>Nettokassaflöde från pågående verksamhet</b>		<b>-6 042</b>	<b>-13 743</b>	<b>-11 374</b>	<b>-10 129</b>
Kassaflöde använt till/från verksamheter under avveckling					
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 042</b>	<b>-13 743</b>	<b>-11 374</b>	<b>-10 129</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Lämnade koncernbidrag		-750	-1 600		-138
Utvecklingskostnader för mjukvara		-665	-2 479	-78	-3 719
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-196	-196	-2 210	-2 329
Avyttring av finansiella tillgångar				-79	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 611</b>	<b>-4 275</b>	<b>-2 367</b>	<b>-6 187</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission		26 402	26 402	22 395	22 394
Personaloptioner		120	120		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>26 522</b>	<b>26 522</b>	<b>22 395</b>	<b>22 394</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>18 869</b>	<b>8 504</b>	<b>8 654</b>	<b>6 078</b>
Likvida medel vid periodens början		4 525	14 890	8 812	8 812
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>23 394</b>	<b>23 394</b>	<b>17 466</b>	<b>14 890</b>

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



## Moderbolaget

Tessin Nordic AB (publ) äger och förvaltar aktierna hänförliga till Tessin-koncernen. Koncernens verksamhetsmässiga och strategiska ledningsfunktioner är centraliserade till moderbolaget. Vid periodens slut var 30 personer anställda i moderbolaget. Under de första tre kvartalen 2019 stod moderbolaget för den absoluta huvuddelen av koncernens intäkter och kostnader.

### Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, tSEK	Not	2019-07-01 2019-09-30	2019-01-01 2019-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter		9 223	23 881	14 467	24 651
Rörelsens kostnader		-12 334	-36 034	-21 736	-32 766
<b>Rörelseresultat EBIT</b>		<b>-3 111</b>	<b>-12 153</b>	<b>-7 269</b>	<b>-8 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 112</b>	<b>-12 157</b>	<b>-7 267</b>	<b>-8 113</b>
Skatt på periodens resultat		221	2 206		
<b>Periodens resultat och totalresultat</b>		<b>-2 891</b>	<b>-9 951</b>	<b>-7 267</b>	<b>-8 113</b>

Moderbolaget, tSEK	Not	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar		10 663	2 637	6 124
Omsättningstillgångar		33 348	26 018	22 595
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 011</b>	<b>28 655</b>	<b>28 719</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital		40 635	24 889	24 064
Kortfristiga skulder		3 376	3 766	4 655
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 011</b>	<b>28 655</b>	<b>28 719</b>

## Noter

### Not 1 – Allmän information och övensstämmelse med IAS 34

Denna delårsrapport avser perioden 19-01-01 - 19-09-30 och är upprättad i SEK vilket är moderbolagets funktionella valuta. Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 för koncernen och RFR 2 för moderbolaget vilket inte är i överensstämmelse med de redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpades i moderbolagets årsredovisning för 2018. Delårsrapporten innehåller inte all information som krävs i finansiella rapporter enligt IFRS och ska därför läsas tillsammans med årsredovisningen för moderbolaget för räkenskapsåret 2018 förutom vad gäller beskrivningen av det grundläggande regelverket. Fullständiga tilläggsupplysningar enligt IFRS kommer att lämnas i de finansiella rapporterna för 2019.

Eftersom detta är koncernens första räkenskapsår så upprättas ingen kassaflödesanalys för koncernen.

En rapport över förändring i eget kapital har upprättats för koncernen där jämförelsesiffrorna för moderbolaget har varit utgångspunkt för beräkning av proforma ingående balans.

Från och med 2019 kommer moderbolaget att avge en koncernredovisning. Denna första koncernredovisning per 31 december 2019 kommer att upprättas enligt IFRS. Därmed upprättas även denna delårsrapport för koncernen enligt IFRS.

Eftersom detta är Tessins första år med koncernredovisning har moderbolagets siffror för delårsperioden 2018 och kalenderåret 2018 inkluderats som jämförelsetal i denna delårsrapport.

Koncernens delårsrapport för det första kvartalet 2019 upprättades enligt K3. De enda identifierade skillnaderna mellan redovisningen enligt K3 och IFRS är IFRS 16 och aktivering av leasingavgifter. De senare uppgick till 4 297 tSEK per 19-03-31. Rörelseresultatet för första kvartalet påverkades med 16 tSEK (avskrivning och återläggning av leasingavgifter) medan räntekostnaderna ökade med 21 tSEK. Resultat före skatt minskade med 5 tSEK.

Koncernen tillämpar för första gången IFRS 16 Leasingavtal. Övriga ändringar och tolkningar som ska tillämpas för första gången 2019 har ingen effekt på denna delårsrapport. Koncernen har inte förtidstillämpat någon standard etc som har publicerats men som ännu inte har trätt i kraft.

Vid övergång till IFRS tillämpar koncernen den indirekta metoden för uppställning av kassaflödesanalysen. Moderbolaget har därför ändrat uppställningsform till den indirekta metoden i stället för, som tidigare, den direkta metoden. Kassaflödesanalysen för 2018 har därför räknats om. Skillnaden är försumbar.

All verksamhet i koncernen bedrivs i ett rapporteringsbart segment. Koncernen har för närvarande verksamhet i Sverige och i Finland. Verksamheterna i Finland och Sverige följs upp och styrs av den verkställande direktören homogent och tillsammans som ett segment.

Tessin Nordic AB, koncernens moderbolag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Olof Palmes gata 31, 111 22 Stockholm, Sverige.

Moderbolaget gick i och med föregående delårsrapport över från redovisning enligt K3 till redovisning enligt RFR 2. Dessa ändrade redovisnings- och värderingsprinciper har inte fått någon effekt på moderbolagets resultat och eget kapital.

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

### Not 2 – Väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper

Nedan sammanfattas de viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna enligt IFRS som tillämpas av koncernen.

#### *Finansiella instrument*

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

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 innehåller enligt en affärsmodell vars mål är att innehålla 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.

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

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

### *Intäkter*

Intäkterna avser arvoden för låneförmedling.

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

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 projektfinsiering är fulltecknad, och samtliga prestationsåtaganden är uppfyllda. Om projektet inte fullgörs för att tillräcklig finansiering inte uppnås utgår inget arvode. Intäkten uppgår till den avtalad procentsats av projektfinsieringsbeloppet enligt överenskommelse med projektägaren. Detta arvode är momsfritt.

Intäkter redovisas därför vid den tidpunkt då projektfinsieringen är fulltecknad.

### *Leasingavtal*

För alla avtal som ingicks 19-01-01 och senare bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller del av avtal, som överläter 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 upplåtelseperioden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseperioden. Koncernen utvärderar huruvida den innehar rätten att styra hur och för vilket ändamål tillgången ska användas under hela upplåtelseperioden.

Vid leasingavtalets början redovisar Tessinkoncernen en nyttjanderätt och en leasingkulda 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 uppskattning 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 leasingavtalet 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 leasingkund 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.

### Not 3 – Anställda

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2019-01-01 2019-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2019-01-01 2019-12-31
Medelantal anställda			
Medelantal anställda		28	18
			21

### Not 4 – Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2019-01-01 2019-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2018-01-01 2018-12-31
<b>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</b>			
Ingående anskaffningsvärde	3 915 779	295 910	295 910
Inköp	2 479 251	0	3 619 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 395 030	295 910	3 915 779
Ingående avskrivningar	-184 304	-85 667	-85 667
Årets avskrivningar	-1 204 136	-73 977	-98 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 388 440	-159 644	-184 304
Utgående redovisat värde	5 006 590	136 266	3 731 475

### Not 5 – Betydande uppskattningar och bedömningar

När delårsrapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar och uppgår mycket sällan till samma belopp som det beräknade utfallet.

De uppskattningar och bedömningar som gjorts i delårsrapporten inklusive bedömning av de viktigaste orsakerna till osäkerhet, är detsamma som det som tillämpades i årsredovisningen för moderbolaget för 2018, med undantag av avsättning för uppskjuten skatt.

Fram till och med 2018 har ingen avsättning gjorts för uppskjuten skatt, då det bedömts som osäkert om och när bolaget skulle kunna nyttja av dessa. Från och med 2019 har denna bedömning justerats och en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag har redovisats om 2 379 tSEK per 2019-09-30. Det är ledningens bästa bedömning att denna uppskjutna skattefordran kommer kunna nyttjas mot framtida skattepliktiga intäkter under prognosperioden.

### Not 6 – Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag	Ägarandel	Moderbolaget	Moderbolaget
		2019-09-30	2018-09-30
Företag, organisationsnummer, säte		Redovisat värde	Redovisat värde
Tessin Fonder AB, 559153-7252, Stockholm	100%	1 688 000	78 000
		1 688 000	78 000

### Not 7 – Nettoomsättning

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

Primära geografiska marknader:	Tjänster	Övrig	Summa
<b>2019-09-30</b>			
Sverige	20 706 381		20 706 381
Finland	693 905		693 905
	<u>21 400 286</u>		<u>21 400 286</u>
<b>2018-09-30</b>			
Sverige	14 467 323		14 467 323
Finland			
	<u>14 467 323</u>		<u>14 467 323</u>

## Not 8 – Nyttjanderätt

Förändringar i redovisade värden för hyresrätter och liknande rättigheter är:

	Koncernen		
	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			
Leasingavtal enligt IFRS 16	5 336		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 336</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar			
Årets avskrivningar	-1 658		
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 658</u>		
Redovisat värde	3 678		

## Not 9 – Ställda panter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga panter eller eventalförpliktelser.

## Not 10 – Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner ägt rum mellan Tessin och närstående som väsentligen påverkat bolagets ställning och resultat.

## Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké, januari – december 2019  
 Delårsrapport, januari – mars 2020  
 Delårsrapport, januari – juni 2020  
 Delårsrapport, januari – september 2020

27 februari 2020  
 28 april 2020  
 17 juli 2020  
 10 november 2020

## Årsstämma 2020

Ordinarie årsstämma kommer att hållas fredagen den 15 maj 2020 klockan 14.00 i Stockholm. Lokal för stämman kommer att kommuniceras i samband med kallelsen.

## Årsredovisning

Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2019 kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, [www.tessin.com](http://www.tessin.com), senast tre veckor före årsstämman.

## Valberedning

Tessin Nordic AB:s valberedning inför årsstämman 2020 kommer att utses av bolagets styrelse, och innehålla representanter för bolagets största ägare. Valberedningens sammansättning kommer att kommuniceras senast i bokslutskommunikén för 2019.

Aktieägare som önskar ge förslag till valberedningen kan göra så redan nu per brev till: Tessin Nordic AB (publ), Olof Palmes gata 31, 111 22 Stockholm, eller per e-mail till [nomination2020@tessin.com](mailto:nomination2020@tessin.com). Förslag inför årsstämma ska ha inkommit till valberedningen senast den 15 mars 2020.

## Framtidsutsikter

Tessin publicerar inga prognoser.

## Riskbedömning

Tessin är, liksom alla företag, exponerad för olika slag av risker i sin verksamhet. Bland dessa kan nämnas risker relaterade till valutaförändringar, beroende av vissa strategiska partners, tekniska förändringar, beroende av nyckelpersoner samt skatterisker och politiska risker relaterade till den multinationella karaktären av koncernens verksamhet. Riskhantering är en integrerad del av Tessins ledning. De risker som beskrivs för koncernen kan också ha en indirekt påverkan på moderbolaget.

## Framåtblickande uttalanden

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

## Försäkran

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

## För ytterligare information kontakta:

Odd Bolin, tillförordnad finansdirektör

Tel +46 70 428 31 73

[odd@tessin.se](mailto:odd@tessin.se)

Stockholm den 15 november 2019

Håkan Nyberg  
Styrelseordförande

Niels Bosma

Daniel Kraft

Katrin Wallin

Pär Roosvall

Jonas Björkman  
Verkställande direktör