



TESSIN

2020

Årsredovisning 2020
Tessin Nordic AB (publ.)
556965-9187

2020

Innehåll

Tessin 2020

- 4 Viktiga händelser 2020
- 6 2020 – ett rekordår trots pandemin
- 10 Tessins strategi för tillväxt
- 11 Introduktion till Tessins plattform
- 12 Marknadsöversikt
- 16 Kapitalkällor
- 18 Innovativ teknik som främjar tillväxt
- 20 Två av Tessins finansierade projekt
- 22 Medarbetarna, nyckeln för att nå målet

Finansiell rapport

- 26 Förvaltningsberättelse
- 29 Resultaträkning
- 31 Tillgångar
- 32 Eget kapital och skulder
- 33 Förändring av eget kapital
- 34 Förändring av eget kapital
- 35 Kassaflödeanalys
- 36 Noter till de finansiella rapporterna
- 56 Revisionsberättelse
- 58 Styrelse
- 60 Ledning
- 62 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 GRUNDADES 2014 och är idag ett av Nordens ledande fintech-bolag och den största digitala investeringsplattformen inom fastighetsfinansiering sett till förmedlat kapital. Vid utgången av 2020 hade Bolaget närmare 55 000 registrerade användare på plattformen. Verksamheten baseras på en egenutvecklad digital plattform som kopplar ihop fastighetsutvecklare i behov av lånefinansiering, med användare som söker exponering mot ett högavkastande tillgångsslag med balanserad risk och säkerhet i form av framför allt fastighetspant.

Bolaget är idag verksamt i Sverige och Finland och har sedan verksamheten etablerades till och med sista december 2020 totalt förmedlat 2,621 miljarder kronor i finansiering till 249 fastighetslån, vilket har bidragit till att byggnationen av omkring 5 000 bostäder tillsammans med en mängd kommersiella lokaler och samhällsfastigheter som blivit verklighet. Sedan starten har 1,627 miljarder kronor återförts till långivarna. Den genomsnittliga årliga avkastningen har uppgått till mellan 8,0–8,5 procent.

Förmedlat kapital

2 621 msek

Återbetalt

1 627 msek

Fastighetslån

249

Snittstorlek

10,5 msek

Användare

54 865

Anställda

30

Nettoomsättning

2020 **37,3** msek

EBITDA

2020 **-8** msek

2019 **30,5** msek

2019 **-15,4** msek

Viktiga händelser 2020

Q1

I mitten av februari passerades en viktig milstolpe då Tessin förmedlat mer än 2 miljarder kronor i lån och samtidigt återbetalt drygt 1,0 miljard kronor till långivarna.

Under första kvartalet tecknades ett rekordstort antal förmedlingsavtal om lånefinansiering med fastighetsutvecklare och fastighetsägare. Total uppgick volymerna av dessa avtal till 309 miljoner kronor att jämföras med motsvarande period föregående år då värdet av förmedlingsavtalen uppgick till 122 miljoner kronor.

Tessin slutförde förvärvet av den ledande finska låneplattformen Groundfunding OY.

Q2

I början av andra kvartalet beslöt bolaget att nyttja de verktyg den svenska staten ställde till förfogande, inklusive korttidspermittering av all personal, för att lindra effekterna av corona-pandemin på näringslivet. Ett antal personer som inte bedömdes nödvändiga för förmågan att kortsiktigt bibehålla leveranskapacitet, försäljning och kvalitet lämnade bolaget.

Q3

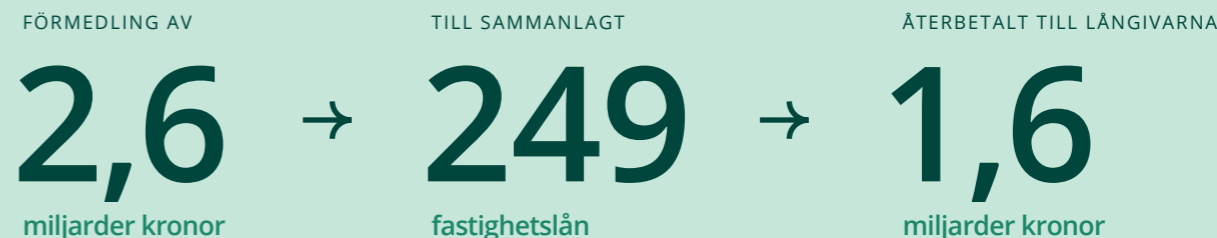
Tessin Capital, ett helägt bolag till Tessin Nordic, passerade under kvartalet 250 miljoner kronor i ackumulerat investerat kapital, fördelat på fler än 80 lån.

Korttidspermitteringarna som bolaget tidigare under året beslutat om upphörde per 31 juli 2020 för all personal.

Q4

Fastighetsräntefonden som uteslutande investerar i Tessin lån presterade bäst av alla svenskregistrerade räntefonder under 2020 med en uppgång på 6,05 procent enligt en jämförelse i Morningstars databas.

Vi periodens slut hade Tessin förmedlat drygt 2,6 miljarder kronor till sammanlagt 249 lån och återbetalt cirka 1,6 miljarder kronor till långivarna.



Tessin slutförde förvärvet av den ledande finska låneplattformen **Groundfunding OY**

Ett rekordstort antal förmedlingsavtal tecknades under första kvartalet

Tessin Capital passerade 250 miljoner kronor i ackumulerat investerat kapital

Fastighetsräntefonden presterade bäst av alla svenskregistrerade räntefonder



Viktiga händelser efter periodens slut

- I januari utsågs Heidi Wik till ny VD och koncernchef. Heidi tillträder under juni 2021. Tessin nuvarande VD Jonas Björkman övergår till en nyinrättad roll som chef för affärsutveckling och relationer till institutionella investerare.
- Sveriges ledande affärstidning *Affärsvärlden* inleder en bevakning av Tessin och skapar ett bevakningsområde som bland annat innebär att Affärsvärlden kommer investera i en Tessin-portfölj med eget kapital.
- Tessin meddelar att man har för avsikt att genomföra en notering på NASDAQ First North genom ett omvänt förvärv via Effnetplattformen AB som redan är noterade på NASDAQ First North. Effnetplattformen har stor erfarenhet av denna typ av notering genom lyckade omvända förvärv för bland annat SBB – Samhällsbyggnadsbolaget
- Tessin genomför en ägarspridning inför noteringen på NASDAQ First North dels genom att Tessins störste ägare Stronghold Invest avyttrar en del av sitt innehav till NFT Ventures AB (som utökar sitt befintliga ägande), Illja Batljan Invest AB samt Cantaloupe AB (grundarna bakom Sinch).
- I april genomförde Tessin en riktad nyemission som fulltecknades och tillförde bolaget 38,5 MSEK.

VD:N HAR ORDET

2020 – ett rekordår trots pandemin

2014 grundade jag, Erik Nordin och Niels Bosma Tessin med målsättningen att skapa en digital finansieringsplattform där fastighetsutvecklare som söker kapital och investerare som önskar investera direkt i fastighetsprojekt kan mötas.

Mitt personliga intresse var egentligen drivkraften till att bygga Tessin då jag liksom många andra privata sparare känt mig utestängda från denna del av investeringsmarknaden. Fram till 2014 var marknaden för investeringar i fastigheter förbehållet större investerare med ett stort bankkonto och tillgång till slutna institutionella nätverk.

Tillskottet från Tessins medlemmar är avgörande för projektens genomförande, vilket medför att fastighetsutvecklarna är beredda att betala en relativt hög ränta på investeringen. Det förklarar varför den årliga avkastningen på Tessins projekt återfinns i ett förhållandevis högt spann på mellan 8 och 10 procent.

Fram till idag har Tessins medlemmar finansierat bostäder, industrihallar, lekland, samhällsfastigheter och trampolinparker. Vår finansieringsform passar inte bara små- och medelstora fastighetsutvecklare, utan har även visat sig vara ett bra alternativ för större etablerade bolag att kunna accelerera byggtakten.

Tessin har sedan starten förmedlat nästan tre miljarder kronor i lån till flera än 270 projekt och är med detta ingen liten startup med ambitioner utan vi har vuxit till Nordens största aktör och är också rankade bland topp fem i Europa. Under samma period har vi återbetalt cirka 1,8 miljarder kronor med en genomsnittlig avkastning på över åtta procent.

2020 blev trots den pågående pandemin ett rekordår för Tessin med intäkter som växte med drygt 22 procent och uppgick till 37,3 (30,5) MSEK samtidigt som årets resultat efter skatt förbättrades till -13,7 (-17,6) MSEK.

Sedan 2019 har vi arbetat med mål att notera Tessin på NASDAQ First North Growth Market och med överenskommelsen med Efnnetplattformen AB om ett omvänt förvärv tar vi det sista steget mot att noteras inom kort.

Vad är det som gör Tessin relevant och ger oss förut-

sättningar att utvecklas och växa även i utmanande tider som dessa?

Tessin har ett erbjudande som innebär att vi tillhandahåller finansieringslösningar till mängder av projekt som annars kanske inte hade förverkligats. Ett flertal trender spelar dessutom Tessin i händerna och driver vår utveckling:

- Sveriges rekordsnabba befolkningsökning och nya livsmönster skapar stor efterfrågan på nya bostäder inte bara i tätorter utan också runt om i landet
- Den bostadspolitik som drivs idag i kombination med svårigheten att ordna finansiering innebär att det kan ta decennier att bygga bort bostadsbristen.
- Mindre lokala och regionala aktörer har ett stort utbud av potentiella projekt som är för små och därmed ointressanta för de största bygg- och fastighetsföretagen att engagera sig i varför dessa projekt i många fall inte förverkligas.
- Det finns i ökande grad en skadlig i Sverige flaskhals vad gäller bryggån för fastighetsprojekt som hämmar utvecklingen av framförallt bostadsbyggande.
- 2013 infördes Basel III-direktivet som i kombination med stramare bankregleringar skapade en marknad där det snabbt blev betydligt mindre attraktivt för banker att låna ut till byggprojekt.
- Skärpningen av bolåneregler gör det svårare för hushåll att köpa nytt innan man sålt sin gamla bostad vilket påverkar hur många nya bostadsrätter som byggs.



Tessin fortsätter också leverera god avkastning till Fastighetsräntefonden som förvaltas av Alfakraft fonder AB. Det är glädjande att se bevis på styrkan i våra lån och hur Fastighetsräntefonden under kalenderåret 2020 presterade bäst av alla svenskregistrerade räntefonder alla kategorier med en uppgång på 6,05 procent enligt en jämförelse i Morningstars databas.

Nu under våren lämnar jag över stafettpippen för VD-positionen. I januari i år kommunicerade vi nyheten att Tessin valt att ytterligare förstärka organisationen genom att utse en ny VD. Heidi har de tre senaste åren ansvarat

för utvecklingen av bankverksamheten inom FOREX och är idag chef för affärsområdet. Jag tillträder en nyinrättad roll som affärsutvecklingschef med fokus på relationer med institutionella investerare främst inom ramen för Tessin Capital. Heidi kommer att tillträda den 1 juni 2021.

Vi har under åren som gått byggt Nordens största företag inom alternativ utlåning till fastighetsrelaterade projekt och med den positionen känns det mycket inspirerande att äntligen ta steget och notera Tessin. Ett starkt Tessin skapar förutsättningar för en bra värdeutveckling för våra befintliga och kommande aktieägare.

Med vänlig hälsning,



Jonas Björkman
VD och medgrundare



STRATEGI

Tessins strategi för tillväxt

TESSIN LÅNGSIKTIGA STRATEGI är att inom de kommande två till tre åren fortsätta växa till en position som en ledande aktör inom alternativa finansieringslösningar för fastighetsrelaterade krediter i Europa, samt utöka produktportföljen med kredit- och finansieringslösningar för företag och privatpersoner. Tillväxten skall ske organiskt och genom kompletterade förvärv inom valda segment.

Tessins egenutvecklade digitala finansieringsplattform har varit central för framgången fram tills idag och bedöms utgöra en avgörande framgångsfaktor för tillväxt de kommande åren då den skapar förutsättningar för effektiv integration av tillkommande verksamheter.

Tessins plattform spelar en viktig roll för Tessins tillväxt då plattformen utgör ett avancerat system som samlar all Tessins lånehantering i ett arbetsflöde och med all data samlad på en plats, från aktiv identifiering av möjliga låntagare genom Tessins databas över potentiella affärer, till kreditbeslut, distribution samt uppföljning och monitoring av lånet.

Utöver all nödvändig funktionalitet för hantering av lån, låntagare och långgivare finns också ett utbrett stöd för att utöka med nya produkter och lånetyper. Detta skapar stora möjligheter att resurseffektivt utan investeringar i teknologi addera ytterligare verksamheter och expandera affären inom flera vertikaler.

Strategin som Tessin utformades redan vid starten 2014 bygger på målsättningen att skapa en digital plattform som eliminerar alla mellanhänder och digitalt sammanför låntagare med investerare på ett effektivt sätt. Tessins process för fastighetsfinansiering både förenklar låneprocessen och håller ned kostnaden för alla parter. Finansieringsformen passar inte bara små- och medelstora fastighetsbolag och fastighetsutvecklare utan har även visat sig vara ett bra alternativ för större etablerade bolag som ges möjligheten att utifrån flexibla finansieringsvillkor och löptider accelerera byggtakten och färdigställandet av sina projekt.

Idag har bolaget möjlighet att erbjuda lånefinansiering på upp till 100 MSEK eller större volymer genom att komplettera medlemmarnas möjlighet till utlåning av kapital med ytterligare kapitalkällor. Tessin har under de senaste åren byggt upp denna kapacitet för större projekt genom att attrahera institutionellt kapital via Tessin Capital. Tessin är väl positionerade att på allvar konkurrera med de etablerade bankernas utlåning till betydligt större projekt.

Ett uttalat mål och en viktig del av Tessins strategi har varit att notera Tessins aktie på en oreglerad eller reglerad handelsplats då det bland annat skapar en direkt tillgång till kapitalmarknaden och ger större möjligheter till förvärv.

Bolaget bedömer att Tessins plattform för att proaktivt identifiera möjliga projekt, och den rådande lågräntemiljön, skapar goda förutsättningar att fortsätta växa och nå visionen att genom ny teknik och flexibel finansiering bli en ledande låneaktör i Europa.

Förvärvsstrategi

Tessin har en uttalad strategi att växa genom förvärv och Tessin avser att vara en aktiv part i marknadens konsolidering och i och med att Tessin nu noteras skapas en styrka och förbättrade möjligheter till finansiering av kommande förvärv. Målsättningen med förvärvad tillväxt är att bygga en större bas för organiskt tillväxt samt accelerera tillväxttakten för att därigenom skapa ett totalt sätt större bolag med en starkare närvaro på marknaden.

I Tessins långsiktiga strategi ingår även att etablera bolaget som en europeisk fintech-koncern genom att förvärva bolag på nya geografiska marknader samt inom nya verksamhetsområden med en koppling till fastigheter, där det finns tydliga strategiska, finansiella och operationella synergier. Synergieffekter innefattar tillgång till nya partners, ny teknik, nya marknader, nya vertikaler, nya kunder, distributionsnät och en bredare bas av kapitalkällor.

SÅ FUNGERAR DET

Introduktion till Tessins plattform



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 långgivarna. 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 långgivarna en dröjsmålsränta om ytterligare fem procent från det datum som anges som sista återbetalningsdag.

Marknadsöversikt

Fintech-sektorn och marknaden för alternativ finansiering uppkom i samband med regulatoriska och strukturella förändringar på den globala finansmarknaden i kombination med en ökad digitalisering i samhället. Den digitala infrastrukturen som vuxit fram har radikalt förenklat möjligheten att utveckla och erbjuda ett brett spektrum av geografiskt gränsöverskridande finansiella tjänster. Marknaden för alternativ finansiering är fragmenterad och har växt kraftigt under många år.

Tessin har för avsikt att ta en aktiv roll i marknads pågående konsolidering för att på medellång sikt nå positionen som en av Europas ledande leverantörer av alternativa finansieringslösningar inom fastighetsrelaterade krediter samt bredda erbjudandet med kompletterande krediter och finansieringslösningar för företag och privatpersoner.

Bostadsunderskott och byggbehov i Sverige

I Sverige har ett underskott på bostäder byggts upp sedan 2006 som en följd av begränsad nyproduktion och konvertering av befintliga fastigheter i förhållande till folkmängdsökning och efterfrågan. Det framtida behovet av nya bostäder bestäms främst av utvecklingen av antalet hushåll och förändringen i det befintliga bostadsbeståndet. Dessutom behövs ett visst antal lediga bostäder som en omflyttningsreserv för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande.¹

I Boverkets prognos för den svenska marknaden, daterad i december 2020, uppskattades att 54 000 bostäder påbörjades under 2020, inräknat nettotillskott genom ombyggnad, och att 52 500 bostäder förväntas att påbörjas under 2021.² I en annan rapport har Boverket gjort en beräkning av bostadsbyggnadsbehovet för perioden 2020–2029, baserad på SCB:s befolkningsframskrivning, som beräknas uppgå till mellan 592 000 och 664 000 bostäder, motsvarande ett årligt byggbehov på 59 200 – 66 400 bostäder.³

Alternativ finansiering växer kraftigt

Digitalisering, sammanflätningen av online och offline samt förändrade beteenden är de starka drivkrafter som möjliggjort för nya lösningar och nya företag att slå sig in i finanssektorn.

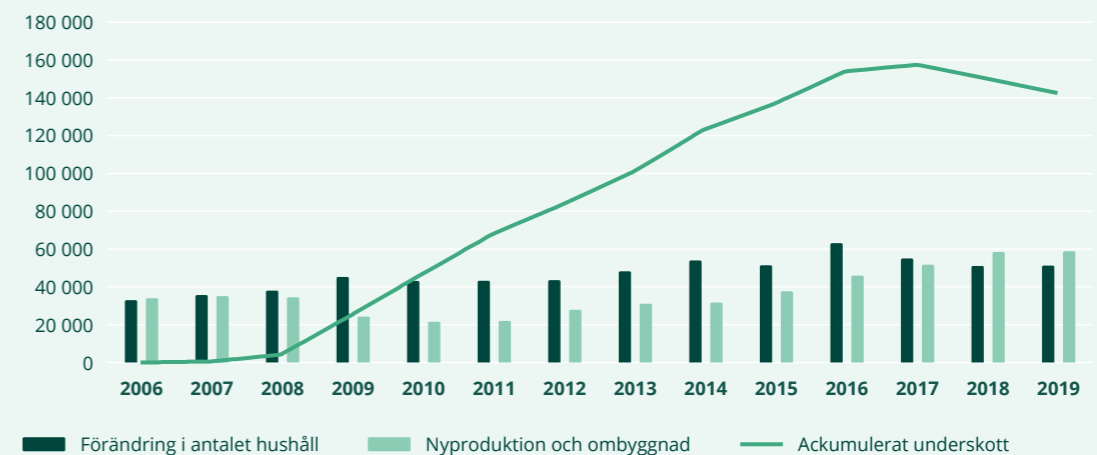
Globalt fortsätter betydelsen av, och rollen för, alternativ finansiering att växa och uppgick till 305 miljarder dollar i volym under 2018. Volymerna innefattar främst finansiering via alternativa onlinebaserade plattformar för finansiering och krediter till privatpersoner och företag. Även i Europa fortsatte den alternativa finansmarknaden att växa kraftigt under 2018. Den totala volymen i regionen nådde 18 miljarder dollar 2018 och den genomsnittliga tillväxttakten mellan 2013 och 2018 uppgick till 69 procent.⁴

Den globala crowdfunding-marknaden för finansiering av fastighetsrelaterade projekt uppgick till drygt 13 miljarder dollar 2018 och väntas växa till närmare 869 miljarder dollar 2027, motsvarande en årlig genomsnittlig tillväxttakt om drygt 68 procent, enligt en analys av Facts and Factors.⁵

De nordiska länderna (Danmark, Finland, Island, Norge och Sverige) uppvisade den femte största alternativa finansmarknadsvolymen 2018. Efter en volym på 357 miljoner dollar 2016 ökade volymen 2017 med 39 procent till 507 miljoner och med 62 procent till 824 miljoner dollar under 2018.⁶

För Sverige som enskilt land ökade volymerna till 268 miljoner dollar under 2018, jämfört med 222 miljoner dollar under 2017. Historiskt har den svenska marknaden visat en konstant ökning sedan 2015.⁷

Utvecklingen av beräknat underskott



Marknaden idag

Den digitala infrastrukturen som vuxit fram i världen de senaste årtiondena har radikalt förenklat möjligheten att utveckla finansiella tjänster. Fintech-marknaden är långt ifrån statisk, där olika sektorer fokuserar på enskilda saker. De olika aktörerna på marknaden rör sig hela tiden mot varandra tills de slutligen spås bli en och samma sektor. Till exempel blir finansinstituten allt mer tech-fokuserade, de stora och globala tech-bolagen tar fram nya betalningslösningar via sina digitala och sociala plattformar och e-handlarna erbjuder betalnings-, finansierings- och försäkringslösningar. Samtidigt utvecklar startups tjänster och produkter som fram tills nyligen bara gick att få via banker och finansiella rådgivare.⁸ Med utgångspunkt i den egna plattformen kan fintech-bolagen kostnadseffektivt bredda sina erbjudanden till fler geografier, olika kundgrupper och till ett större antal vertikaler.

Internationalisering

Den alternativa finansverksamheten blir alltmer internationell efter att tidigare främst handlat om lokala transaktioner inom enskilda jurisdiktioner. Trenden pekar på att fintech-bolagen i allt större utsträckning breddar verksamheten geografiskt både vad gäller inflöde som utflöde av kapital. Det sker dels genom att bolagen etablerar lokala kontor i nya geografier, dels genom att kunderna blir

alltmer internationella och söker investeringsalternativ i nya geografiska marknader. Sverige och de flesta övriga länder inom EU förväntas anta förslaget om det nya ECSP-regelverket (European Crowdfunding Service Providers), vilket innebär en enhetlig uppsättning regler för alla crowdfunding-plattformar inom EU. Ett enhetligt regelverk inom EU kommer att öppna upp en större marknad för crowdfunding-investeringar.⁹

Fragmenterad marknad under pågående konsolidering

Fintech-marknaden är idag mycket fragmenterad, såväl globalt som i Europa och Sverige. Många tusentals fintech-bolag agerar i skilda vertikaler och gentemot olika kundgrupper i olika geografier, inom bland annat betalningar, lån och övrig finansiering, blockchain, försäkringar och förvaltning av allt från kapital och fastigheter till register och regleringar.

I Europa enskilt finns det i dagsläget närmare 150 digitala plattformar som tillhandahåller P2P-utlåning, varav omkring en tredjedel erbjuder finansiering för fastighetsrelaterade projekt. Ett drygt tiotal av dessa plattformar har en utlåning som överstiger 1 miljard kronor årligen, varav en handfull inom fastighetsrelaterade projekt.¹⁰

Brittiska Lendinvest startade 2008 och var en av de första i Europa som etablerade sig inom P2P-finansiering

¹ Boverket, Behov av bostadsbyggande, 2020

² Boverkets indikatorer, Nummer 2, december 2020

³ Boverket, Bostadsbyggnadsbehov 2020–2029, december 2020

⁴ Cambridge Centre for Alternative Finance, The Global Alternative

Finance Market Benchmarking Report, april 2020

⁵ Facts and factors, Real Estate Crowdfunding Market By Investors (Individual Investors and Institutional Investors) and By Property Type (Residential and Commercial): Global Industry Perspective,

Comprehensive Analysis, and Forecast, 2018 – 2027, november 2019

⁶ Cambridge Centre for Alternative Finance, The Global Alternative Finance Market Benchmarking Report, april 2020

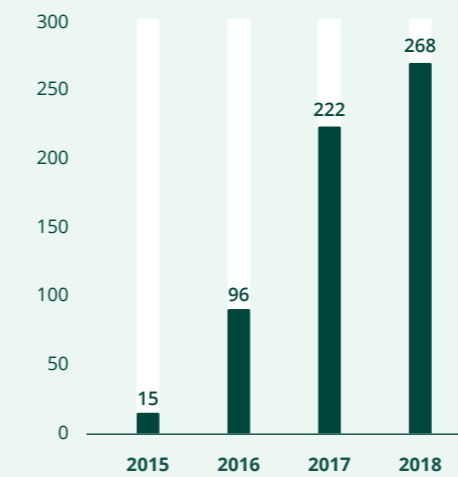
⁷ Cambridge Centre for Alternative Finance, The Global Alternative Finance Market Benchmarking Report, april 2020

⁸ PWC, Fintech, Digitaliseringen påverkar den finansiella sektorn som står inför stora teknologiska utmaningar med många nya möjligheter, 2021.



Foto Christian Gustavsson

Alternativ finansiering, marknadsvolym i Sverige 2015-2018 (miljoner dollar)



Källa: Cambridge Centre for Alternative Finance, The Global Alternative Finance Market Benchmarking Report, april 2020

av fastighetsrelaterade projekt. De agerar på den brittiska marknaden och är idag den största aktören i Europa med en total förmedlad volym om drygt 3 miljarder pund sedan starten ¹¹. Tyska Exporo är efter förvärvet av konkurrenten Zinsland 2019 störst på den tyska marknaden och näst störst i Europa med en total finansierad volym om drygt 700 miljoner euro. De bedriver verksamhet även i Österrike och Nederländerna sedan 2019 ¹². Bland de övriga ledande aktörerna inom finansiering av fastighetsrelaterade projekt i Europa hittar vi bland annat estländska EstateGuru med en total finansierad volym om cirka 300 miljoner euro, varav huvuddelen av projekten återfinns i Baltikum och Finland ¹³. Estländska EvoEstate tillhör de större plattformarna och särskiljer sig genom att aggregera investeringsmöjligheter från de flesta av de större europeiska fastighetsfinansieringsplattformarna genom ett och samma konto ¹⁴.

Räknat i förmedlad volym placerar sig Tessin som störst i Norden och femte störst i Europa, med en total finansierad volym om motsvarande närmare 300 miljoner euro ¹⁵. Utöver Tessin finns ett par nordiska aktörer i

segmentet för finansiering av fastighetsrelaterade projekt vilka representerar en total finansierad volym om motsvarande cirka 100 miljoner euro. En av Finlands största plattform, Groundfunding, förvärvades av Tessin under 2020.

Den pågående geografiska och vertikala konsolideringen av fintech-marknaden väntas öka i omfattning. Driven av ökande konkurrens, skalbarhet, breddat erbjudande och möjligheten att expandera till nya marknader.¹⁸

Effekter av coronapandemin

Fintech-bolag fortsätter att växa globalt, trots coronapandemins utbredning. I genomsnitt rapporterade fintech-bolag en ökning av sina transaktionsvolymerna på 13 procent för första kvartalet 2020 respektive 11 procent under andra kvartalet 2020.¹⁷

Pandemin är generellt en utmaning för branschen i Europa, främst för unga bolag med begränsad likviditet. Marknadssituationen skapar samtidigt möjligheter genom ökad digitalisering, som bland annat ett stort steg iväg från kontanter och en ökad efterfrågan på digitala verktyg, produkter och tjänster. Finansiellt starka fintech-bolag som kan ställa om snabbt till förändrade kundbeteenden kan se en stark tillväxt.¹⁸

Fintech-branschen i Sverige visade fortsatt styrka under första halvåret 2020, trots en initialt kraftig minskning av affärsaktiviteten till följd av pandemin. Medan bank- och betalningslösningar fortfarande utgör de mest populära både i Sverige och Norden, får andra delsektorer mer och mer uppmärksamhet.¹⁹

Tessins positionering

Bolaget bedömer att en fortsatt konsolidering av marknaden kommer att ske de kommande åren. Tillväxtstrategin bygger på att ta en aktiv roll i den fortsatta konsolideringen, både geografiskt och vertikalt, genom att succesivt förvärva bolag inom verksamhetsområden med en koppling till lånefinansiering och som kompletterar Bolagets verksamhet.

Tessin har som mål att, via en kombination av organisk tillväxt och kompletterande förvärv, inom en period om två till tre år nå en position som en av Europas ledande leverantörer av alternativa finansieringslösningar inom fastighetsrelaterade krediter samt bredda erbjudandet med kompletterande krediter och finansieringslösningar för företag och privatpersoner.

⁹ Cambridge Centre for Alternative Finance, The Global Alternative Finance Market Benchmarking Report, april 2020

¹⁰ P2P Market Data, P2P Lending Platforms of Europe, 2021

¹¹ Lendinvest, u.å.

¹² Exporo, 2021.

¹³ EstateGuru, 2021.

¹⁴ EvoEstate, 2020.

¹⁵ Bolagets bedömning baserad på en egen branschanalys över av

Bolaget kända marknadsaktörer.

¹⁶ Deloitte, 2020 banking and capital markets outlook, Fortifying the core for the next wave of disruption, 2020

¹⁷ Cambridge Centre for Alternative Finance, The Global Covid-19 FinTech Market Rapid Assessment Study, 2020

¹⁸ KPMG, Pulse of Fintech H1 2020, september 2020

¹⁹ KPMG, Pulse of Fintech H1 2020, september 2020

Kapitalkällor

Tessins plattform har idag närmare 55 000 användare, varav cirka 800 tillhör Tessins Premium-nätverk som står för en betydande andel av det förmedlade kapitalet.

Genom att addera ytterligare produkt erbjudanden och kapitalkällor skapar Tessin möjligheten att inte bara utöka den totala lånevolymen, utan också kunna förmedla större lån. Därmed kan Bolaget på sikt även bli ett alternativ för större etablerade fastighetsaktörer. Idag förmedlar Tessin primärt fastighetslån inom intervallet 5–25 MSEK, men ser en stor efterfrågan på fastighetslån upp till ca 100 MSEK.

Tessin Premium

Tessin Premium är ett nätverk bestående av investerare som investerat minst 500 000 SEK via plattformen under det senaste året. Som medlem i Tessin Premium får investeraren tillgång till marknadsförda projekt 12–24 timmar före övriga investerare samt förtur vid teckning och tilldelning.

Tessins låneportföljer

Tessins låneportföljer är investeringsprodukter som bygger portföljer av ett flertal olika lån som förmedlats via bolagets plattform och nätverk. Investeringar i enskilda lån kräver ofta insatser om ca 50.000 SEK men dessa låneportföljer gör det möjligt för investerare att uppnå riskdiversifiering mellan lån förmedlade via Tessins plattform även för mindre investeringar. Låneportföljerna ger Tessins medlemmar möjlighet att via plattformen exponera sig mot fastighetsprojekt men där investeringen sprids över ett större antal projekt vilket ger en högre grad av riskspridning.

Tessin Capital

I syfte att utöka Tessins finansieringskapacitet, samt möta ett växande behov av fler och större projekt bildade Tessin 2019 det helägda dotterbolaget Tessin Capital AB ("Tessin Capital") med huvudansvar för att attrahera professionella och institutionella investerare. Tessin Capital erbjuder större investerare, som till exempel fonder och andra institutioner, skräddarsydda investeringserbjudanden i fastighetslån. Under 2019 byggdes en ny struktur upp i plattformen, som ska förenkla för större institutionella investerare att investera i de fastighetslån som Tessin identifierar via sin sourcing-process. Tessin Capital har i

dagsläget flertalet särskilda mandat och fonder och har sedan bildandet förmedlat cirka 250 MSEK till sin målgrupp.

Fastighetsräntefonden

Fastighetsräntefonden är en kreditfond som lanserades på marknaden genom ett samarbete mellan Tessin och fondförvaltaren Alfakraft Fonder. Fastighetsräntefonden är en alternativ investeringsfond som är noterad på NGM sedan hösten 2019. Medan traditionella fastighetsfonder förvärvar fysiska fastigheter eller fastighetsrelaterade aktier, investerar Fastighetsräntefonden istället primärt i fastighetskrediter. Fastighetsräntefondens avkastning är således inte beroende av värdeökningen på ett fastighetsbolag och dess underliggande fastigheter eller volatiliteten på börsen. Istället utgörs Fastighetsräntefondens avkastning av fastighetskrediternas räntor och investeringarna skyddas helt eller delvis av fastighetspant samt övriga tillgängliga säkerheter. Fondens struktur går i korthet ut på att en investeringskommitté hos fondförvaltaren Alfakraft aktivt screenar de fastighetslån som presenteras på Tessins plattform. Man sätter därefter ihop en diversifierad portfölj av fastighetskrediter med god riskspridning och en målavkastning på sex till åtta procent per år.

Kreditprocess

Innan Tessin publicerar ett fastighetslån görs en kontroll av låntagaren, eventuella partners och dess företrädare. Bolagen och dess företrädare kontrolleras i register och en kreditbedömning och kontroll av säkerheterna utförs. Om låntageren uppfyller Tessins krav publiceras projektet Tessins plattform. Marknadsföring av produkterna sker endast via plattformen och via mailutskick.

Kreditprocess

Steg 1: Unik sourcingprocess av projekt

Steg 3: Initial utvärdering

- Analys av relevant dokumentation
- Finansiella rapporter
- Budget / kassaflödeanalyser
- Kreditupplysningar
- Fastighetsinformation
- Återbetalningsplan

Steg 5: Förhandling

- Förhandling av villkor
- Standardpaket av säkerheter
- Fastighetspant
- Moderbolagsborgen
- Aktiepant
- Personlig borgen
- Standardiserade avtal och villkor

Steg 7: Kreditkommitté

- Kreditanalys
- Internt riskklassifierings-system
- Legal genomgång
- Beslut om slutgiltiga villkor och förutsättningar
- Extern kreditkommitté: Vid lån som överstiger de mandat som är reglerade i kreditpolicyen

Steg 2: Genomgång av affärsupplägg

- Genomgång av finansieringsrådgivare
- Projektets syfte och omfattning
- Info kring erfarenhet och historik
- Projektets fas och lånebehov

Steg 4: Due Diligence och KYC

- Due Diligence: Publika register, bedrägerikontroll, fastighetsregister, Creditsafe-rapport, kronofogden, dom-stolar, brottsregister, etc.
- KYC-rapport: Syfte med lånet, ägarstruktur, PEP, RCA, AML, sanktionslistor, etc.

Steg 6: Fastighetsvärdering

- Oberoende fastighetsvärdering av auktoriserad värderingss företag
- Intern analys av värdering
- Säkerställande att värdering inte är äldre än 6–12 månader (ibland kortare tid för att utesluta risk för kortsiktiga värdeförändringar under särskilt volatila perioder i marknaden)

LÅN

Innovativ teknik som främjar tillväxt

TEKNOLOGI

Tessin har utvecklat och tillhandahåller en digital plattform som möjliggör för privata och institutionella investerare att låna ut pengar till olika fastighetsprojekt. 2019 påbörjades arbetet med att bygga om den underliggande tekniska strukturen för att möjliggöra hantering av betydligt större kapitalvolymer, utan att i någon större utsträckning behöva addera mer personal eller öka fasta kostnader.

Tessin SPOT

Under 2020 utvecklas det interna systemet Tessin SPOT (Single Point of Truth) som samlar all lånehantering och data på en plats. Systemet har kapacitet att kunna skala snabbt och tillför en stor potential för automatisering av interna processer och arbetsflöden. Den tekniska arkitekturen möjliggör en kostnadseffektiv skalbarhet av kapaciteten för hantering av kunder, transaktioner och andra datamängder, vilket innebär att resurser kan fokuseras på att bygga affärsvärde istället för påkostat underhåll av infrastruktur. Detta ger Tessin en betydande möjlighet att hantera fler låntagare och långgivare, samt mer komplexa affärsprodukter, utan att skala upp i behovet av resurser.

Tessins sourcingmotor identifierar och kvalificerar affärer

Tessins egenutvecklade sourcingmotor identifierar uppskattningsvis 90–95 procent av alla nya affärer utöver inkommande finansieringsförfrågningar. Sourcingmotorn bearbetar information från olika typer av databaser och nyhetstjänster med bland annat machine learning för att identifiera och prospektera kvalificerade affärsmöjligheter. Affärsmöjligheterna kopplas automatiskt till CRM-systemet, vilket ger en fullständig översikt med bland annat kontaktpersoner, pågående byggprojekt, finansiell status och nyhetsbevakning. Den automatiserade processen är till för att tillhandahålla ett kontinuerligt affärsflöde under alla marknadsförhållanden.



Foto Atty Construction



Bild Atella Fastigheter



Foto Atella Fastigheter

PROJEKT

Två av Tessins finansierade projekt

UNDER 2020 HAR totalt 82 lån förmedlats via Tessins plattform till ett sammanlagt värde om 688 miljoner kronor. Majoriteten av kapitalet har finansierat nybyggnation av bostäder i olika delar av Sverige och en betydande andel har finansierat fastighetsförvärv och refinansieringar.

Sedan plattformen lanserades 2014 har kapitalet som förmedlats via Tessin bidragit till byggnationen av fler än 5 000 bostäder samt flertalet kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Här är exempel på två låntagare som erhållit finansiering under 2020.

Atella Fastigheter

Atella är ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på att förvärva, förädla, förtäta och utveckla fastigheter samt bostäder inom tillväxtregioner i Sverige. Bolaget grundades 2015 och verkar främst i Storstockholmsområdet samt Mälardalen genom byggnation av nya bostadsområden.

I syfte att realisera bolagets målsättning att bli en av de

ledande bostadsutvecklarna i Sverige har Atella genomfört sju kapitalresningar via Tessin till ett sammanlagt värde om cirka 105 miljoner kronor.

Atty Construction

Atty Construction bildades 2005 och arbetar med att långsiktigt äga, utveckla och förvalta fastigheten Ödåkra 1:186, även känd som ortens gamla spritfabrik. Fabriken byggdes år 1896 men har på sistone fått nytt liv i form av 52 nya lokaler som inrymmer bland annat konstgallerier, butiker, kontor och padelhall. Flera av de genomförda hyresgäst-anpassningar har finansierats via Tessins plattform som lånat ut totalt 20 miljoner kronor till Atty Construction.

Atty Construction drivs av ett erfaret team med ett flertal projekt i sina tidigare bolagsengagemang, avseende såväl bostäder som kontorsfastigheter. Bolaget ägs av Wargenbrant Holding AB och ingår i en bolagskoncern som innehar ett fastighetsbestånd värderat till totalt 105 miljoner kronor.

”Vi har lagt mycket krut på integrationen mellan moderna lösningar och tidlös charm. Att bygga på det sättet är en konst och vi är glada att Tessins medlemmar var intresserade av projektet och att de såg samma värden som vi!”

MARTIN HAASE
Grundare Atty Construction



Foto Atty construction

Medarbetarna – nyckeln för att nå målet

Tessin är ett snabbväxande fintech-bolag som kännetecknas av teknikutveckling i framkant för att driva affär och organisation. Att lösa problem är en del av vår vardag och därför utmanar vi i att arbeta smart och effektivt för att hitta lösningar på djupare nivå. Vi arbetar inom ständigt föränderligt område vilket ställer krav på anpassning och problemlösningsförmåga. Det operativa arbetet genomsyras därför av agil metodik för att effektivisera organisationen och arbeta mot de gemensamma målen.

22

2020 VAR ETT påfrestande år för många verksamheter och även för Tessin och våra medarbetare. Trots påfrestningarna lyckades verksamheten snabbt ställa om inför de nya omständigheterna och vi har lyckats upprätthålla en hög service- och leveransnivå tack vare alla medarbetares och chefers engagemang och professionalism. Vi kan konstatera att hela verksamheten gjort sitt yttersta för att leverera en kvalitativ produkt trots svåra och utmanande förhållanden.

Våra medarbetare

Under året minskade antalet medarbetare från 40 personer till 25 på grund av pandemiläget. Vid årets utgång uppgick 28 procent av personalen kvinnor och av personer med ansvarspositioner i företaget uppgick antalet kvinnor till 10 procent. 2020 innefattade inga nya rekryteringar men Tessins kontinuerliga arbete för jämställdhetsfrågor och mångfald fortgår 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 samt att skapa en balans mellan juniora och seniora medarbetare, vilket Tessin fortsatt fokuserar på inför kommande rekryteringsbehov.

Tessins hälsoprofil

Hälsoprofilen är 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 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 vilket vi tror att vi uppnår bland annat genom att uppmuntra till en hälsosam livsstil. Bolaget har därför genomfört flera hälsofrämjande aktiviteter under året för att upprätthålla sammanhållning och gemenskap trots oroliga tider.

Kompetensutveckling

På en bra arbetsplats ges också möjligheten till god kompetensutveckling. Vi tror 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 bland annat genom den agila metodiken i det dagliga arbetet och genom projektarbeten korsfunktionella team. Vi säkerställer för hela organisationen att arbeta korsfunktionellt, vilket omfattar alla avdelningar såväl från teknikutveckling till kundservice. Det agila arbetssättet är en viktig del i medar-



23

tarnas 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

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 erfarenheter vi letar efter. Nyckeln till att bygga Tessin till nästa nivå kräver att vi hittar nya entreprenörer som vill bygga Nordens främsta utlånare till fastighetsutvecklingsprojekt.

Studenter och internsips

På Tessin erbjuder vi 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 samt lära sig mer om fastigheter och alternativa finansieringsmetoder.

"Vi tror 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."

Finansiell rapport

25

26	Förvaltningsberättelse	35	Kassaflödeanalys
29	Resultaträkning	36	Noter till de finansiella rapporterna
31	Tillgångar	56	Revisionsberättelse
32	Eget kapital och skulder	58	Styrelse
33	Förändring av eget kapital	60	Ledning
34	Förändring av eget kapital	62	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 2020. 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 endast professionella investerare.

Tessin har sitt huvudkontor i Stockholm, där merparten av verksamheten bedrivs. Bolaget har också ett dotterbolag och en filial i Finland. I Stockholm finns utöver koncernledningen också produktutveckling, försäljning, och kundservice.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Förvärv Groundfunding Oy

Den 4 mars 2020 förvärvade moderföretaget samtliga aktier i Groundfunding Oy. Förvärvet gjordes för att etablera en stark position i Finland för att kunna erbjuda finska fastighetsutvecklare attraktiva finansieringsmöjligheter. Företaget har en betydande verksamhet i Finland inom koncernens prioriterade målmarknad.

Coronapandemin

I början av andra kvartalet beslöt bolaget att nyttja de verktyg den svenska staten ställde till förfogande, inklusive korttidspermittering av all personal, för att lindra effekterna av Coronapandemin på näringslivet. Korttidspermitteringarna varade under perioden 30 mars till och med 31 juli.

Ett antal personer som inte bedömdes nödvändiga för förmågan att kortsiktigt bibehålla leveranskapacitet, försäljning och kvalitet varslades av bolaget.

Bildande av Tessin Service AB

I september 2020 förvärvades ett s.k. lagerbolag som kommer att utgöra det helägda dotterbolaget Tessin Service AB. Bolaget ska bland annat hantera vissa serviceåtaganden gentemot Tessins långgivare och låntagare.

De exakta ramarna för bolagets verksamhet återstår att fastställa.

Viktiga händelser efter periodens slut

- I januari utsågs Heidi Wik till ny VD och koncernchef. Heidi tillträder under juni 2021. Tessin nuvarande VD Jonas Björkman övergår till en nyinrättad roll som chef för affärsutveckling och relationer till institutionella investerare.
- I mars meddelade Tessin att man har för avsikt att genomföra en notering på NASDAQ First North genom ett omvänt förvärv via Effnetplattformen AB som är noterade på NASDAQ First North.
- I april genomförde Tessin en ägarspridning inför noteringen på NASDAQ First North dels genom att Tessins störste ägare Stronghold Invest avyttrar en del av sitt innehav till NFT Ventures AB (som utökar sitt befintliga ägande), Illja Batljan Invest AB samt Cantaloupe AB (grundarna bakom Sinch).
- I april genomförde även Tessin en riktad nyemission om 700 000 aktier till en teckningskurs om 55 SEK per aktie. Nyemissionen syftade att tillföra kapital för Tessins fortsatta utveckling och pågående expansion. Nyemissionen tillför 38,5 MSEK före emissionskostnader.

Tessinkoncernen i sammandrag

Flerårsjämförelse Koncernen		2020	2019
Nettoomsättning	tkr	37 320	30 540
Resultat efter fin poster	tkr	-15 088	-20 538
Balansomslutning	tkr	50 689	49 363
Antal anställda	st	30	29
Soliditet	%	35,79	64,83

För definition och redogörelse av finansiella mått som definieras respektive inte definieras enligt IFRS samt operationella mått hänvisas till sidan 64.

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning ökade under räkenskapsåret 2020 med 22,2 procent till 37,3 MSEK (30,5 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

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 Tessins egna produkt, en portfölj av fastighetsprojekt i vilka privatinvestorer erbjuds att investera. Denna portföljprodukt erbjuder investerarna en större riskspridning 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 fulltecknad. Omsättningen ligger i linje med bolagets utvecklingsplan.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat före av och nedskrivningar (EBITDA) förbättrades under räkenskapsåret 2020 och uppgick till -8,0 MSEK (-15,4 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

Koncernens rörelseresultat (EBIT) förbättrades under räkenskapsåret 2020 och uppgick till -14,7 MSEK (-20,4 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

Även resultatutvecklingen ligger i linje med bolagets utvecklingsplan. Under 2020 sker fortsatta investeringar i bolagets tekniska plattform, i syfte att säkerställa den långsiktiga omsättningstillväxten.

Årets resultat

Årets resultat förbättrades under räkenskapsåret 2020 och uppgick till -13,7 MSEK (-17,6 MSEK) jämfört med föregående räkenskapsår.

Likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -10,9 MSEK (-5,1). Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2020 till 12,9 MSEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 3,3 MSEK.

Forskning och utveckling

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

Utvecklingsarbetet aktiveras i enlighet med vad som anges i not 11 och skrivs av över tre år. Under året har 3,3 MSEK (3,5 MSEK) aktiverats.

Totala utgifter för forskning och utveckling som kostnadsförts i rörelseresultatet under året uppgår till 2,9 MSEK (3,5 MSEK).

Miljö

Tessin kärnverksamhet, utveckling av programvara samt hantering av digitala transaktioner, har en mycket begränsad 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 miljöpåverkan, till exempel tåg. Tessin har också som ambition att skicka föråldrad hårdvara till återvinning.

Medarbetare

Koncernen sysselsatte under perioden i medeltal 30 (29) personer. 27 procent av de anställda är kvinnor (38 procent).

Bolaget har en gedigen rekryteringsprocess, där vi använder oss av både våra egna nätverk och extern expertis 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 rekrytera motiverade medarbetare med potential att växa inom bolaget.

Tessin har en bred representation av medarbetare med olika bakgrund. Att blanda olika bakgrunder, kompetenser, erfarenheter, talanger, åldrar, kvalifikationer och personligheter i 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 rekrytera och motivera kvalificerade medarbetare genom en kombination av ersättningar som upplevs som rättvisa och på en konkurrens kraftig 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 prestationer. 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, mätbara och tidsbundna samt fastställda av styrelsen. Den rörliga 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, öka motivationen och samhörighetskänslan med bolaget.

Pensioner

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

sionsplaner.

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 uppsägningsperiod

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.

Flerårsjämförelse, moderföretaget		2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	tkr	37 907	30 540	21 031	22 959	11 974
Resultat efter fin poster	tkr	-13 634	-18 043	-8 093	1 865	269
Balansomslutning	tkr	40 911	48 596	28 719	12 088	10 575
Antal anställda	st	27	28	21	14	8
Soliditet	%	53,96	70,65	83,78	80,75	74,68
Resultatdisposition						

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (kr):

Överkursfond	53 374 052
Balanserad vinst	-25 259 510
Årets resultat	-12 236 896
	15 877 646
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras	15 877 646

Resultaträkning

	Belopp i tSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.						
Nettoomsättning		2	37 320	30 540	37 907	30 540
Aktiverat arbete för egen räkning			2 936	3 456	2 936	3 456
Övriga rörelseintäkter/Övriga intäkter		3	2 490	3	2 384	3
Summa rörelsens intäkter m m			42 746	33 999	43 227	33 999
Rörelsens kostnader						
Direkta kostnader			-1 532	-3 380	-1 532	-2 551
Övriga externa kostnader		4,5	-17 624	-16 441	-21 803	-18 392
Kostnader för ersättningar till anställda		6,7	-31 589	-29 568	-29 045	-28 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar/icke-finansiella tillgångar			-6 646	-5 023	-4 000	-2 812
Övriga rörelsekostnader/Övriga kostnader			-40	0	-36	0
Summa rörelsens kostnader			-57 431	-54 412	-56 416	-52 038
Rörelseresultat			-14 685	-20 413	-13 189	-18 039
Resultat från finansiella poster						
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar			1629	0	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			119	0	3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		9	-2 151	-125	-448	-4
Resultat efter finansiella poster			-15 088	-20 538	-13 634	-18 043
Skatt på årets resultat		10	1 355	2 953	1 397	2 709
Årets resultat			-13 733	-17 585	-12 237	-15 334
			Koncernen		Moderbolaget	
			2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultat per aktie, SEK						
Resultat per aktie - före och efter utspädning			-2,24	-2,86	-1,99	-2,50
Totalt			-2,24	-2,86	-1,99	-2,50

Övrig totalresultat

	Belopp i tSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årets resultat			-13 733	-17 585	-12 237	-15 334
Övrigt totalresultat:						
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen						
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen						
Valutakursdifferenser vid omräkning av utlandsverksamheter			-130	0	0	0
Övrigt totalresultat efter skatt			-130	0	0	0
Årets totalresultat			-13 863	-17 585	-12 237	-15 334

30

Tillgångar

Koncernen

	Belopp i tSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Balanserad systemutveckling	11		5 746	5 451	5 653	5 451
Försäljningsportal	12		38	69	38	69
Goodwill	13		1 520	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar			7 304	5 520	5 691	5 520
Materiella anläggningstillgångar						
Nyttjanderättstillgångar	14		1 041	3 125	0	0
Inventarier, datorer och installationer	15		1 188	2 185	1 188	2 185
Summa materiella anläggningstillgångar			2 229	5 310	1 188	2 185
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag	17		0	0	6 388	2 388
Fordringar hos koncernföretag			0	0	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav			44	93	44	93
Uppskjuten skattefordran	19		4 339	2 953	4 106	2 709
Andra långfristiga fordringar	20		12 479	29	29	29
Summa finansiella anläggningstillgångar			16 862	3 075	10 617	5 269
Summa anläggningstillgångar			26 395	13 905	17 496	12 974
Omsättningstillgångar						
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar och liknande fordringar	21		7 470	2 396	7 470	2 396
Fordringar hos koncernföretag			0	0	380	
Övriga fordringar	22		17	640	16	433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23		3 916	3 769	3 627	4 314
Summa kortfristiga fordringar			11 403	6 805	11 493	7 143
Likvida medel/Kassa och bank	24		12 891	28 653	11 922	28 479
Summa omsättningstillgångar			24 294	35 458	23 415	35 622
Summa tillgångar			50 689	49 363	40 911	48 596

31

Eget kapital och skulder

Koncernen

	Belopp i tSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital		25				
Bundet eget kapital						
Aktiekapital			544	544	544	544
Fond för utvecklingsutgifter					5 653	5 438
Summa bundet eget kapital			544	544	6 197	5 982
Fritt eget kapital		34				
Övrigt tillskjutet kapital / Överkursfond			53 374	53 374	53 374	53 374
Reserver			-130	0		
Balanserat resultat			-21 914	-4 329	-25 260	-9 689
Årets resultat			-13 733	-17 585	-12 237	-15 334
Summa fritt eget kapital			17 597	31 460	15 877	28 351
Summa eget kapital			18 141	32 004	22 074	34 333
Skulder						
Långfristiga skulder						
Leasingskuld			0	557	0	0
Övriga skulder			12 211	0	0	0
Summa långfristiga skulder			12 211	557	0	0
Kortfristiga skulder						
Leverantörsskulder			1 776	1 452	1 759	1 191
Skulder till koncernföretag			0	0	1 719	200
Aktuell skatteskuld			688	324	676	324
Leasingskuld			662	2 144	0	0
Avtalsskulder och liknande skulder		26	13 595	11 384	13 342	11 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27	3 616	1 498	1 341	1 453
Summa kortfristiga skulder			20 337	16 802	18 837	14 263
Totala skulder			32 548	17 359	18 837	14 263
Summa eget kapital och skulder			50 689	49 363	40 911	48 596

32

Förändring av eget kapital

Koncernen

	Belopp i tSEK	Not	Aktie- kapital	Över- kursfond	Reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-01-01			500	27 945	-	-	-4 489	23 956
Omföring av föregående års resultat						-4 489	4 489	0
Personaloptioner			-	-	-	129	-	129
Nyemission			44	25 429				25 473
Transaktioner med ägarna			44	25 429	0	129	0	25 602
Justering för dotterföretag ej tidigare konsoliderat						31		31
Årets resultat							-17 585	-17 585
Årets totalresultat						31	-17 585	-17 554
Utgående balans 2019-12-31		25	544	53 374	0	-4 329	-17 585	32 004
Ingående balans 2020-01-01			544	53 374	0	-4 329	-17 585	32 004
Omföring av föregående års resultat						-17 585	17 585	
Transaktioner med ägarna			0	0	0	-17 585	17 585	0
Årets resultat							-13 733	-13 733
Övrigt totalresultat					-130			-130
Utgående balans 2020-12-31		25	544	53 374	-130	-21 914	-13 733	18 141

33

Förändring av eget kapital

Moderbolaget

Belopp i tSEK	Not	Aktie- kapital	Fond för ut- vecklings- utgifter	Över- kursfond	Balaserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
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	25	544	5 438	53 374	-9 689	-15 334	34 333
Ingående balans 2020-01-01		544	5 438	53 374	-9 689	-15 334	34 333
Omföring av föregående års resultat					-15 334	15 334	0
Förändring fond för utvecklingsutgifter			215		-215		0
Personaloptioner					-22		-22
Årets resultat						-12 237	-12 237
Utgående balans 2019-12-31	25	544	5 653	53 374	-25 260	-12 237	22 074

34

Kassaflödeanalys

Moderbolaget

Belopp i tSEK	Not	Koncernen 2020-01-01- 2020-12-31	Moderbolaget 2020-01-01- 2020-12-31	Moderbolaget 2019-01-01- 2019-12-31
Resultat efter finansiella poster		-15 088	-13 634	-18 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	5 455	2 942	2 812
Betald inkomstskatt		333		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-9 300	-10 692	-15 231
Förändringar i rörelsekapitalet				
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-4 576	-4 782	562
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		2 941	5 005	9 607
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-10 935	-10 469	-5 062
Investeringsverksamheten				
Lämnade aktieägartillskott		0	-2 095	-2 300
Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel		-680	-847	0
Utvecklingskostnad mjukvara		-2 936	-2 935	-3 456
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-444	-238	-1 103
Förändring av portföljinnehav		-49	0	0
Övriga förändringar finansiella tillgångar		-12 352	49	-93
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 461	-6 066	-6 952
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		0	0	25 474
Personaloptioner		0	-22	129
Upptagna lån		26 134	0	0
Amortering av leasingskuld		-2 292	0	0
Amortering av lån		-12 208	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 634	-22	25 603
Årets kassaflöde		-15 762	-16 557	13 589
Likvida medel vid årets början		28 653	28 479	14 890
Likvida medel vid årets slut		12 891	11 922	28 479

35

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

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

Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv. Den ersättning som överförs av koncernen för att erhålla ett 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-stepsprocess:

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 momsfrött.

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 nedskrivningsprövas 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 upplåtelsestiden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelsestiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra "hur och för vilket ändamål" tillgången ska användas under hela upplåtelsestiden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar Tessinkoncernen en nyttjanderätt och en leasingkulld 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 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 diskon-

teras 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 leasingkulld 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 kassagenererad enhet är en tillgångsgrupp som ger upphov till inbetalningar som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererad enhet.

Alla enskilda tillgångars eller kassagenererad enheters nedskrivningsbehov prövas 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 kassagenererad 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 kassagenererad enhet och fastställer en lämplig diskonteringsssats 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. Diskonteringsssatser fastställs enskilt för varje kassagenererad enhet och återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengarnas tidsvärde

och tillgångsspecifika riskfaktorer.

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

En nedskrivning återförs om tillgången eller den kassagenererad 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, leverantörskulder 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 utnyttjade 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 innevarande och tidigare räkenskapsår.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

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

Ersättningar efter avslutad anställning och kortfristiga ersättningar till anställda

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, inklusive semesterersättningar, 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 utnyttjade 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 utvecklat 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 anskaffningsvärdemetoden. 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:

	2020			
	Tjänster	Innehav i portföljer	Övrigt	Summa
Primära geografiska marknader				
Sverige	34 235	1 195	0	35 430
Finland	1 890	0	0	1 890
Summa	36 125	1 195	0	37 320
	2019			
	Tjänster	Innehav i portföljer	Övrigt	Summa
Primära geografiska marknader				
Sverige	29 097	726	50	29 873
Finland	667	0	0	667
Summa	29 764	726	50	30 540

Not 3 – Övriga rörelseintäkter

I posten *Övriga rörelseintäkter* ingår erhållna statliga stöd avseende korttidsarbete med 2 479 tkr. Motsvarande belopp för moderföretaget uppgår till 2 374 tkr.

Not 4 – Ersättningar till revisor

Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
Revisionsuppdrag	285	404	251	360
Skatterådgivning	24	-	-	-
Övriga tjänster	29	-	-	-
KPMG Oy Ab				
Revisionsuppdrag	13	-	-	-

Not 5 – Leasingavtal

Leasingskulder som presenteras i rapporten över finansiell ställning är enligt följande:

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga	662	2 144
Långfristiga	0	557
Summa	662	2 701

Räntekostnader avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 65 tkr (120 tkr). Kassaflödet uppgår till 2 349 tkr (2 210 tkr).

Koncernen leasar i Sverige kontorslokal med tillhörande garage som löper under 3 år och i Finland kontorslokal med bedömd löptid om 2 år. Med undantag för korttidsleaseavtal och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas en nyttjanderätter och en leasingskuld i rapporten över finansiell ställning. Variabla leasingavgifter som inte beror ett index exkluderas i den initiala beräkningen av leasingskuld och tillgång. Koncernen redovisar sina nyttjanderättstillgångar under Materiella anläggningstillgångar.

Det nuvarande leasingavtalet avseende kontorslokal i Sverige löper ut 2021-05-31 och är uppsagt efter detta datum. Ett nytt avtal har tecknats med samma hyresvärd

och börjar gälla 2021-06-01.

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 6 – Kostnader för ersättningar till anställda

Kostnader för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Löner – <i>styrelse och VD</i>	2 667	2 359	2 667	1 398
Löner – <i>övriga anställda</i>	18 017	16 455	16 981	16 455
Pensioner, avgiftsbestämda – <i>styrelse och VD</i>	477	243	477	243
Pensioner, avgiftsbestämda – <i>övriga anställda</i>	2 094	1 616	2 094	1 616
Övriga sociala avgifter	6 458	5 911	6 165	5 609
Summa	29 713	26 584	28 384	25 321

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)	83	0	0	83
Katrin Lindagl Wallin (ledamot)	67	0	0	67
Erik Nordin (ledamot)	1 336	154	8	1 498
Daniel Kraft (ledamot)	0	0	0	0
Pär Roosvall (ledamot)	0	0	0	0
Jonas Björkman (VD)	1 181	154	15	1 350
Övriga ledande befattningshavare (antal)	4 658		112	4 770
Summa	7 325	308	135	7 768

Not 7 – Medelantalet anställda

Koncernen	2020-12-31		2019-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	28	20	29	18
Finland	2	2	-	-
Totalt	30	22	29	18

Moderföretaget	2020-12-31		2019-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	27	19	28	17
Totalt	27	19	28	17

Not 8 – Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 1 (2019: 1) kvinnor.

Not 9 – Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader leasingavtal	65	120	-	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 086	5	448	4
Summa räntekostnader	2 151	125	448	4

Not 10 – 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 % (2019: 21,4 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	-15 088	-20 538	-13 634	-18 043
Gällande skatt för moderföretaget	21,4%	21,4%	21,4%	21,4%
Ej avdragsgilla kostnader	-111	-77	-104	-
Effekt av ändrad skattesats	81	-	104	-
Underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som tillgång	-	2 213	-	1 892
Värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	817	-	817
Övrigt	45	-	45	-
Redovisning av uppskjuten skatt med avseende på temporära skillnader	1 340	-	1 352	-
Redovisad aktuell skatt i resultatet	1 355	2 953	1 397	2 709
<i>Skattekostnaden består av följande komponenter:</i>				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-31	-	-	-
Uppskjuten skatt på årets balanserade skattemässiga underskottsavdrag	1 386	2 953	1 397	2 709
Redovisad skatt i resultatet	1 355	2 953	1 397	2 709

Not 11 – Balanserad systemutveckling

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 372	3 916	7 372	3 916
Inköp via rörelseförvärv	376	-	-	-
Internt utvecklade	2 936	3 456	2 936	3 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 684	7 372	10 308	7 372
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 921	-185	-1 921	-185
Valutakursdifferenser	-8	-	-	-
Årets avskrivningar	-3 009	-1 736	-2 734	-1 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 938	-1 921	-4 655	-1 921
Redovisat värde	5 746	5 451	5 653	5 451

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

Not 12 – Försäljningsportal

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159	159	159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159	159	159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90	-58	-90	-58
Årets avskrivningar	-31	-32	-31	-32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121	-90	-121	-90
Redovisat värde	38	69	38	69

Not 13 – Goodwill

Förändringar i redovisade värden för goodwill är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-	-
Förvärvade verksamheter	1 520	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 520	0	0	0
Redovisat värde	1 520	0	0	0

I koncernen har det identifierats två kassagenerande enheter, den svenska och finska verksamheten. Goodwill i koncernen är i sin helhet hänförlig till den finska verksamheten.

Nedskrivningsprövning

Vid den årliga nedskrivningsprövningen identifierades inget nedskrivningsbehov av goodwill.

Not 14 – Nyttjanderättstillgångar

Förändringar i redovisade värden avseende nyttjanderättstillgångar är:

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 336	-
Leasingavtal enligt IFRS 16	-	5 336
Tillkommande leasingavtal vid förvärv	206	-
Indexuppräknig	77	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 619	5 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 211	-
Valutakursdifferenser	4	-
Årets avskrivningar	-2 371	-2 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 578	-2 211
Redovisat värde	1 041	3 125

Not 15 – Inventarier, datorer och installationer

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 939	2 836	3 939	2 836
Inköp	238	1 103	238	1 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 177	3 939	4 177	3 939
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 754	-711	-1 754	-711
Årets avskrivningar	-1 235	-1 043	-1 235	-1 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 989	-1 754	-2 989	-1 754
Redovisat värde	1 188	2 185	1 188	2 185

Not 16 – 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:

2020-12-31	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Totalt
Finansiella tillgångar			
Innehav i portföljer		44	44
Övriga finansiella anläggningstillgångar	12 479		12 479
Totalt	12 479	44	12 523
Kundfordringar och andra fordringar	7 487	0	7 487
Likvida medel	12 891	0	12 891
Totala finansiella tillgångar	32 857	44	32 901

2020-12-31	Skulder till upplupet anskaffningsvärde	Totalt
Finansiella skulder		
Långfristig upplåning	12 211	12 211
Kortfristig upplåning	662	662
Leverantörsskulder och andra skulder	15 371	15 371
Totala finansiella skulder	28 244	28 244

2019-12-31	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Totalt
Finansiella tillgångar			
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

2019-12-31		
	Skulder till upplupet anskaffningsvärde	Totalt
Finansiella skulder		
Långfristig upplåning	566	566
Kortfristig upplåning	2 135	2 135
Leverantörsskulder och andra skulder	12 836	12 836
Totala finansiella skulder	15 537	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 17 – Andelar i koncernföretag

Koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterföretag:

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel % 2020	Andel % 2019
Tessin Capital AB	559153-7252	Stockholm	500	100	100
Tessin Services AB	559269-2866	Stockholm	250	100	-
Groundfunding Oy	2734546-3	Linnankatu	8 000	100	-

2020-12-31	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 388	88
Förvärv	1 905	-
Lämnade aktieägartillskott	2 095	2 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 388	2 388
Redovisat värde	6 388	2 388

Viktiga bedömningar och antaganden

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

Not 19 – Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

Förändring under året:	Koncernen		
	2020-01-01	Redovisas i resultaträkningen	2020-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag	2 953	1 386	4 339
	2 953	1 386	4 339

Förändring under året:	Koncernen		
	2019-01-01	Redovisas i resultaträkningen	2019-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag	-	2 953	2 953
	-	2 953	2 953

Förändring under året:	Moderföretaget		
	2020-01-01	Redovisas i resultaträkningen	2020-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag	2 709	1 397	4 106
	2 709	1 397	4 106

Förändring under året:	Moderföretaget		
	2019-01-01	Redovisas i resultaträkningen	2019-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag	-	2 709	2 709
	-	2 709	2 709

Alla uppskjutna skattefordringar (inklusive underskottsavdrag och andra skatteavdrag) har redovisats i balansräkningen.

Not 20 – Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29	29	29	29
Nya fordringar	12 450	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 479	29	29	29
Redovisat värde	12 479	29	29	29

Not 21 – Kundfordringar

Kundfordringar består av följande

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar brutto	8 283	2 978
Reservering för förväntade kundförluster	-813	-582
Kundfordringar, redovisat värde	7 470	2 396

Not 22 – Avtalsstillgångar och övriga fordringar

Avtalsstillgångar och övriga fordringar består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övrigt	17	640	16	432
Summa	17	640	16	432

Not 23 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda marknadsföringskostnader	2 520	3 720	2 520	3 720
Förutbetald hyra	-	-	740	-
Upplupna ränteutgifter	496	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	900	49	367	49
Redovisat värde	3 916	3 769	3 627	3 769

Not 24 – Likvida medel

Likvida medel innefattar följande:

	2020-12-31	2019-12-31
SEK	12 584	28 653
EUR*	307	-
Summa	12 891	28 653

*omräknat till SEK enligt balansdagens kurs.

Not 25 – Eget kapital

Aktiekapital

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

Moderföretaget emitterade 498 138 aktier den 17 juni 2019 vilket motsvarar 8,1 % av det sammanlagda antalet emitterade aktier. Varje aktie har samma rätt till utdelning

och återbetalning av insatt kapital samt företräder en röst på moderföretagets bolagsstämma.

Överkursfond

Belopp som erhållits för emitterade aktier utöver kvotvärdet under året (överkurs) ingår i posten Överkursfond, efter avdrag för registreringsavgifter och andra liknande avgifter samt efter avdrag för hänförliga skatteförmåner.

	2020-12-31	2019-12-31
Tecknade och betalda aktier		
- Vid årets början	6 137 978	5 639 840
- Nyemission	-	498 138
Tecknade och betalda aktier	6 137 978	6 137 978
Summa beslutade vid årets slut	6 137 978	6 137 978

Not 26 – Avtalskulder och övriga skulder

Övriga skulder består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övrigt	2 538	1 384	2 285	1 095
Kortfristigt lån	10 000	10 000	10 000	10 000
Ej utbetald tilläggsköpeskilling	1 057	-	1 057	-
Summa	13 595	11 384	13 342	11 095

Not 27 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	708	1 193	376	1 174
Förutbetalda intäkter	358	-	358	-
Upplupna räntekostnader	813	-	368	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 737	305	239	279
Redovisat värde	3 616	1 498	1 341	1 453

Not 28 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
För egna avsättningar och skulder:				
<i>Skulder till kreditinstitut</i>				
Spärrade bankmedel	1 337	1 337	1 337	1 337
Summa	1 337	1 337	1 337	1 337

Not 29 – Transaktioner med närstående

Koncernen har inte haft några transaktioner med närstående utöver ersättningar till nyckelpersoner, se not 6 för mer information.

Not 30 – Händelser efter balansdagen

I januari 2021 utsågs Heidi Wik till ny VD och koncernchef. Heidi tillträder under andra kvartalet 2021.

I mars ingås avtal med Effentplattformen AB om försäljning av Tessin Nordic i form av ett så kallat omvänt förvärv för notering på NASDAQ First North Growth market.

Sveriges ledande affärstidning Affärsvärlden inleder en bevakning av Tessin och skapar ett bevakningsområde som bland annat innebär att Affärsvärlden kommer investera i en Tessin-portfölj med eget kapital.

Not 31 – Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

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

	Koncernen	Moderföretaget	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella tillgångar	6 646	4 000	2 812
Ej reglerad tilläggsköpeskilling i samband med förvärv av koncernbolag	-1 057	-1 057	-
Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar	-4	-1	-
Omräkningsdifferenser	-130	-	-
Summa justeringar	5 455	2 942	2 812

Not 32 – Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och -principer

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

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

Efterlevnad av policies 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 finansiella skulder. Likviditetsplanering används för att hantera likviditetsrisken och minimera kostnaden för finansiering av koncernen.

Koncernen är fortfarande på årsbasis kassaflödes- och resultatnegativt, även om omsättningen ökade under kalenderåret 2020 jämfört med kalenderåret 2019 samtidigt som förlusterna minskade under samma tidsperiod. Koncernen är med anledning av detta idag beroende av extern finansiering för att kunna bedriva verksamheten. Det finns en risk att det uppstår svårigheter i anskaffandet av sådan extern finansiering genom utevaron av tillgängligt nödvändigt kapital alternativt att det endast kan anskaffas på för koncernen ofördelaktiga villkor. Anskaffande av nödvändigt kapital kan påverkas av diverse faktorer såsom makroekonomiska faktorer, förändrad investeringsvilja samt utebliven eller negativ utveckling av koncernens verksamhet. Om Tessin väljer att anskaffa ytterligare finansiering genom emission av aktier eller aktierelaterade instrument kan aktieägare som inte deltar i sådan emission drabbas av utspädning. Vid skuldfinansiering, om sådan finns tillgänglig för koncernen, kan villkor uppställas som begränsar koncernens handlingsfrihet i olika avseenden.

Not 33 – Principer och rutiner för kapitalförvaltning

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.

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

Marknadsriskanalys

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriset. Marknadsrisk 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 för närvarande en obetydlig exponering mot andra valutor än SEK.

Räntekänslighet

Ränterisk är risken för att ett 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.

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 till-

baka 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 34 – 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	-25 259 510
Årets resultat	-12 236 896
Summa	15 877 646

Not 35 – Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2020 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den 7 maj 2021.

Underskrifter

Håkan Nyberg
Ordförande

Erik Nordin
Ledamot

Daniel Kraft
Ledamot

Pär Roosvall
Ledamot

Katrin Lindahl Wallin
Ledamot

Jonas Björkman
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Örlings Pricewaterhousecoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tessin Nordic AB (publ), org.nr 556965-9187

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tessin Nordic AB (publ) för år 2020.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 resultaträkningen och balansräkningen för koncernen och moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 1–24 samt 58–64. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med

årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att 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 revisions sed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

Styrelse



Håkan Nyberg
Styrelseordförande



Katrin Lindahl Wallin
Styrelseledamot



Daniel Kraft
Styrelseledamot



Pär Roosvall
Styrelseledamot



Erik Nordin
Styrelseledamot,
produktutvecklingschef

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
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
Oberoende*

Daniel Kraft
— Styrelseledamot

Civilekonom, Lunds universitet

Född: 1984
Började hos Tessin: 2015
Tidigare erfarenhet: Stronghold Invest AB; Caggemini 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 138³
Beroende* (representerar Stronghold Invest)

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

*Beroende/oberoende i förhållande till de största aktieägarna

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 978²
Beroende* (representerar NFT Ventures)

Erik Nordin
— Styrelseledamot,
produktutvecklingschef

Juris kandidatexamen (LL.M), Uppsala universitet; Ekonomie kandidatexamen (B.Sc.), Uppsala universitet

Född: 1981
Började hos Tessin: 2014
Tidigare erfarenhet: Senior Associate/Advokat, Advokatfirman Hammarskiöld & Co; Associate, Linklaters Advokatbyrå
Styrelseuppdrag: Stora Ängby AB (ledamot); Nicodemus AB (ledamot); Norrvåge Förvaltning AB (ledamot); Aktieinnehav i Tessin: 203 020 + 37 500¹
Optioner i Tessin: 0
Beroende

Ledning



Jonas Björkman
VD



Odd Bolin
Finanschef



Simone Heller
Operativ chef



Renco Smeding
Marknadschef



Dennis Nkangi
Teknikchef

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: 203 020 + 37 500¹
Optioner i Tessin: 0

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

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

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

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

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: 9 970



Magnus Nilsson
Säljchef



Lars Almquist
VD Tessin Capital AB



Thomas Ahlerup
IR, Strategi och M&A



Björn Johnson
Kreditchef



Felix Ljunggren
Chefsjurist

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 Capital 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

Björn Johnson
— Kreditchef

Master of Business Administration, International Business, Keller Graduate School of Management

Född: 1984
Började hos Tessin: 2020
Erfarenhet: Björn Johnson har varit kreditchef i Tessin Nordic sedan 2020 samt har erfarenhet som styrelseledamot i HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Agda & Tage AB.
Aktieinnehav i Tessin: 9 970

Felix Ljunggren
— Chefsjurist

Juris kandidatexamen, Stockholms universitet

Född: 1982
Började hos Tessin: 2020
Erfarenhet: Felix Ljunggren har varit chefsjurist i Tessin Nordic sedan 2020 och har sedan tidigare en bakgrund som advokat och delägare i Ramberg Advokater AB.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Tessin Services AB. Styrelseledamot i Stora Segholmen Förvaltning AB.
Aktieinnehav i Tessin: 10 256

Definitioner

Finansiella mått ej definierade enligt IFRS

Bolaget presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de bland annat möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Exempelvis redovisas nyckeltalet EBITDA då detta visar rörelsens underliggande resultat utan effekt av avskrivningar, vilket ger ett mer jämförbart mått då avskrivningar avser historiska investeringar. Bolaget har även valt att redovisa nyckeltalet justerad EBITDA/EBIT för att visa det underliggande resultatet rensat från ej regelbundet återkommande poster såsom exempelvis realisationsresultat, börsintroduktions-, förvärvs-, omstrukturerings- och integrationskostnader. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

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

Avkastning på totalt kapital Årets resultat dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

Bruttoresultat Nettoomsättning minskat med kostnad för sålda varor och tjänster.

Bruttomarginal Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

EBIT-marginal/Justerad EBIT-marginal Rörelseresultat EBIT/Justerad EBIT i förhållande till nettoomsättning.

EBITDA-marginal/Justerad EBITDA-marginal Rörelseresultat EBITDA/Justerad EBITDA i förhållande till nettoomsättning.

Eget kapital per aktie Eget kapital vid periodens utgång hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet aktier vid periodens utgång.

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

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

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

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

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

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

Nettomarginal Periodens resultat i förhållande till nettoomsättning.

Nettoskuld Räntebärande skulder minus likvida medel.

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

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

Räntebärande skulder Banklån samt finansiella leasing-skulder.

Räntetäckningsgrad EBIT + räntetäkter dividerat med räntekostnader.

Rörelseresultat, EBIT Periodens resultat före finansiella intäkter, finansiella kostnader och skatt.

Rörelseresultat, EBITDA Periodens resultat före finansiella intäkter, finansiella kostnader, skatt samt av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

Soliditet Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad Nettoskuld dividerat med justerad EBITDA.

Operativa mått

Andel kvinnor Genomsnittligt antal kvinnor i förhållande till genomsnittligt totalt antal anställda under perioden, omräknat till heltidsekvivalenter.

Medelantal anställda Genomsnittligt antal anställda under perioden omräknade till heltidsekvivalenter.

Omsatt kapital Kapital förmedlat av Tessin från investerare till fastighetsutvecklare.

2020

2020



TESSIN

Årsredovisning 2020
Tessin Nordic AB (publ.)
556965-9187

Olof Palmes Gata 31
111 22 Stockholm
08-410 560 70