



Tessin Nordic AB
(publ)
Bokslutskommuniké

Olof Palmes Gata 31
111 22 Stockholm

Bokslutskommuniké Januari – December 2020



Bokslutskommuniké, januari – december 2020

Oktober – december 2020

- Nettoomsättningen ökade med 15,1 procent och uppgick till 10,5 (9,1) MSEK.
- Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -6,6 (-6,7) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -5,9 (-6,2) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,97 (-1,01) SEK.
- Under kvartalet förmedlade Tessin 228 (195) MSEK i lån till fastighetsutvecklare.

Januari – december 2020

- Nettoomsättningen ökade med 22,2 procent och uppgick till 37,3 (30,5) MSEK.
- Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -14,7 (-20,4) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -13,7 (-17,6) MSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -2,24 (-2,86) SEK.
- Under perioden förmedlade Tessin 711 (656) MSEK i lån till fastighetsutvecklare och hade vid periodens slut förmedlat lån om totalt 2 621 MSEK.

Viktiga händelser under perioden

- Arbetet med en kommande notering på NASDAQ First North Premier fortlöper som planerat och Tessin siktar på en notering början av Q2 2021.
- Bolaget tecknade under året kundavtal uppgående till en miljard SEK.
- 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 SEK till sammanlagt 249 projekt och återbetalt cirka 1,6 miljarder till långivarna.

Viktiga händelser efter periodens slut

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

2020 - ett historiskt starkt år för Tessin

Trenden från andra kvartalet 2020 fortsatte under tredje och fjärde kvartalet och vi stänger 2020 som ett rekordstarkt år. Intäkterna under fjärde kvartalet fortsatte öka och uppgick till 10,5 (9,1) MSEK, en ökning med 15 procent. För helåret 2020 växte intäkterna 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.

Precis som för en majoritet av Sveriges företag har Tessin påverkats av den rådande pandemin. För Tessin har året förutom en del utmaningar också inneburit stora positiva steg och utveckling. När vi i mitten av mars tog det strategiskt viktiga beslutet att rusta Tessin för den osäkerhet vi såg i en eskalerande Coronapandemi var det nog få som såg framför sig att vi skulle stänga 2020 med en så pass stark utveckling under året.

Vad är det som gör Tessin relevant och ger oss förutsättningar att utvecklas och växa även i utmanande tider som dessa?

Enkelt beskrivet ser vi ett flertal trender som spelar Tessin i händerna:

- 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 lösa finansiering innebär att det kan ta decennier att bygga bort bostadsbristen.
- 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 i sin tur påverkar möjligheten till finansiering för fastighetsutvecklarna hos de traditionella bankerna.

Vår tillväxt och utveckling under året visar styrkan i affärsmodellen och samtidigt vår förmåga att ta tillvara på de möjligheter som efterfrågan på alternativ finansiering skapar. Under de första nio månaderna 2020 tecknade vi låneavtal för motsvarande 1 miljard kronor, en ökning med över 140 procent jämför med 2019, och vi har inte sett någon avmattning i efterfrågan under avslutningen av 2020 och starten av 2021.

I tidigare rapporter har jag pekat på hur Tessin under en utmanande tid visat prov på fortsatt leveranskapacitet samt en förmåga att fokusera verksamheten på det som är viktigast. Hela organisationens prioritet är att säkerställa att både låntagare ges tillgång till kapital och investerare ges möjlighet till en god avkastning, något som i sin tur gynnar våra aktieägare.

Tessin fortsätter också leverera god avkastning till Fastighetsräntefonden som förvaltas av Alfakraft Fonder AB. Fonden som kan tecknas på b.l.a. Nordnet investerar uteslutande i Tessin-lån och erbjuder därmed sparare en unik möjlighet att investera i en portfölj av lån med fastighetspant som säkerhet. Det är glädjande att se bevis på styrkan i våra lån och hur Fastighetsräntefonden under kalenderåret 2020 presterade bäst av alla svenskregistrerade räntefonder med en uppgång på 6,05 procent enligt en jämförelse i Morningstars databas.

I januari i år kommunicerade vi nyheten att Tessin valt att ytterligare förstärka organisationen genom att utse en ny VD. Det är med stor glädje jag hälsar Heidi Wik välkommen. Heidi har de tre senaste åren ansvarat för utvecklingen av bankverksamheten inom FOREX och är idag chef för affärsområdet banking. Heidi kommer tillträda någon gång under andra kvartalet 2021. Själv kommer jag tillträda en nyinrättad roll som affärsutvecklingschef med fokus på relationer med institutionella investerare främst inom ramen för Tessin Capital.

Avslutningsvis kan jag konstatera att vi efter ett mycket starkt år nu är redo att notera Tessin på NASDAQ First North Growth Market. Noteringsarbetet är i skrivande stund inne i slutfasen och jag ser framför mig att Tessin är ett noterat bolag någon gång under början av Q2 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 lyckad notering och en god värdeutveckling för våra aktieägare.

Stockholm den 26 februari 2021

Jonas Björkman
Verkställande direktör

Verksamheten

Flerperiodsöversikt

Tessinkoncernen, tSEK	2020Q4	2020Q3	2020Q2	2020Q1	2019Q4	2019Q3
Nettoomsättning	10 514	8 780	11 123	6 904	9 139	8 556
EBITDA	-4 456	1 790	1 880	-7 252	-5 311	-2 678
Resultat per aktie	-0,97	0,02	0,03	-1,33	-1,01	-0,64

Marknaden för Tessins tjänster har, liksom samhället i övrigt, under året 2020 i mycket stor utsträckning kommit att präglas av den pågående Corona-pandemin. Året inleddes starkt men i och med den snabba utbredningen av Corona-viruset i samhället förändrades förutsättningarna i mitten av mars då efterfrågan under en kort period i stort sett upphörde. Tessin beslutade omgående om införandet av en plan som bland annat innehöll beslut om kostnadsnedskärningar samt att nyttja de verktyg den svenska staten ställde till förfogande för näringslivet.

Bolagsledningen beslöt även att ansöka om korttidspermittering av all personal samt att varsla ett antal personer som inte bedömdes vara nödvändiga för förmågan att kortsiktigt bibehålla försäljning, leveranskapacitet och kvalitet. Även om marknadsläget till viss del stabiliserats och förutsägbarheten förbättrats följer Bolaget noga marknadsutvecklingen och potentiella risker hänförliga till en eventuell tredje pandemivåg. Ledningens bedömning är att Bolaget är väl förberett att möta eventuella nya utmaningar med väl inarbetade rutiner och rätt personalsammansättning.

Efterfrågan på Tessins tjänster återhämtade sig under andra kvartalet och har sedan fortsatt utvecklas positivt trots det rådande samhällsläget. Korttidspermitteringarna som Bolaget tidigare under året beslutat om upphörde för all personal under sommaren. Under tredje kvartalet fortsatte Bolagets positiva utveckling och man kunde redovisa ytterligare ett kvartal med ett positivt rörelseresultat.

Utvecklingen under fjärde kvartalet har varit stabil. Nettoomsättningen uppgick till 10,5 MSEK, med ett negativt rörelseresultat. Det negativa rörelseresultatet var främst en följd av de investeringar som Bolaget gjort inför en kommande börsnotering som ökade kostnaderna för rapportperioden.

Den överordnade målsättningen är nu att fortsätta fokusera på nästa tillväxtfas och ledningens bedömning är att de genomförda åtgärderna har skapat en effektivare organisation som är väl rustad att leverera på uppsatta mål i ett medellångt perspektiv.

Efterfrågan på Bolagets tjänster och produkter har visat sig vara solid under de tre senaste kvartalen av 2020. Bolagets nettoomsättning för helåret 2020 uppgick 37,3 MSEK. Organisationen är idag väl lämpad för att möta den fortsatta tillväxten som förväntas under 2021, trots osäkerheten som fortfarande råder avseende vaccinationer mm. Som en effekt av fortsatta investeringar och satsningar i marknadsföring mm kommer bolagets kostnader att stiga något. Bolaget har som ambition att stärka kärnverksamheten under kommande året och bibehålla en fortsatt hög nivå för att leverera enligt de uppsatta målen.

Vid slutet av rapportperioden hade bolaget förmedlat 2 621 MSEK till fastighetsutvecklare. Under rapportperioden förmedlades lån om totalt 711 MSEK.

De underliggande faktorer som driver den ökande efterfrågan på Tessins tjänster har inte försvagats av pandemin. Affärsbankerna är på grund av hårdare kapitaltäckningsregler fortsatt restriktiva med utlåning till fastighetsutvecklingsprojekt vilket innebär att många mindre och medelstora fastighetsutvecklare har ett stort behov av alternativa finansieringslösningar. De nya regelverken begränsar banker och kreditinstitutets möjligheter till exponering mot fastighetssektorn i allmänhet och nyproduktion i synnerhet.

Tessins finansieringsplattform erbjuder finansiering från många mindre investerare i kombination med vissa institutionella mandat vilket möjliggör den snabbhet och flexibilitet dessa fastighetsutvecklare efterfrågar. I gengäld ges Tessins investerare möjligheten att investera i lån till fastighetsprojekt vilket normalt är förbehållet professionella investerare. Tessin säkerställer att långivarna erhåller tydliga och väldefinierade villkor, en noggrann och detaljerad kreditprövning samt transparent projektinformation.

Tessin är den ledande aktören på den svenska och nordiska marknaden för så kallade crowdlending-tjänster till fastighetssektorn och konkurrensen på marknaden för Tessins är än så länge begränsad. Bolaget

bedömer att efterfrågan på nya innovativa finansieringslösningar för mindre och medelstora fastighetsprojekt kommer att fortsätta öka med en begränsad marknadspenetration vilket skapar goda förutsättningar för Tessin att fortsätta växa snabbare än marknaden som helhet. Tessins tillväxtstrategi vilar på ett antagande om en kombination av organisk och förvärvad tillväxt och Tessins strategi är att vara en aktiv aktör i marknadens konsolidering.

Oktober – december 2020

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 10,5 MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -6,6 MSEK.

Övriga resultatposter

Periodens resultat uppgick till -5,9 MSEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 1,0 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 3,3 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2020 till 12,9 MSEK. Kassaflödet påverkades under kvartalet primärt av förändringar i rörelsekapitalet, på grund av att många projekt fakturerades i slutet av kvartalet.

Eget kapital uppgick per den 31 december 2020 till 18,1 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 36 procent. Eget kapital per aktie uppgick till -0,97 SEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 25, varav 28 procent var kvinnor.

Januari – december 2020

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 31,3 MSEK

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -6,7 MSEK. Resultatutvecklingen ligger i linje med bolagets utvecklingsplan.

Övriga resultatposter

Periodens resultat uppgick till -13,7 MSEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 2,9 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -10,9 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2020 till 12,9 MSEK. Kassaflödet påverkades under årets första kvartal primärt av det negativa rörelseresultatet, och under det andra kvartalet huvudsakligen av förändringar i rörelsekapitalet, på grund av att många projekt fakturerades i slutet av kvartalet.

Eget kapital uppgick per den 31 december 2020 till 18,1 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 36 procent. Eget kapital per aktie uppgick till -2,24 SEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 25, varav 28 procent var kvinnor.

RESULTATRÄKNING

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/10/01 2020/12/31	2020/01/01 2020/12/31	2019/10/01 2019/12/31	2019/01/01 2019/12/31
Rörelseintäkter m.m.					
Nettoomsättning	9	10 514	37 320	9 139	30 540
Aktiverat arbete för egen räkning		998	2 936	977	3 456
Övriga rörelseintäkter/Övriga intäkter		0	2 490	1	3
Summa rörelsens intäkter m m		11 512	42 746	10 117	33 999
Rörelsens kostnader					
Direkta kostnader		-141	-1 532	-1 109	-3 380
Övriga externa kostnader		-7 559	-17 624	-5 222	-16 441
Kostnader för ersättningar till anställda	3	-8 254	-31 589	-9 097	-29 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 105	-6 646	-1 422	-5 023
Övriga rörelsekostnader		-14	-40	0	0
Summa rörelsens kostnader		-18 073	-57 431	-16 850	-54 412
Rörelseresultat		-6 561	-14 685	-6 733	-20 413
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		390	1 629	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196	119	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482	-2 151	-29	-125
Resultat efter finansiella poster		-6 457	-15 088	-6 762	-20 538
Skatt på periodens resultat		552	13 55	574	2 953
Periodens resultat		-5 905	-13 733	-6 188	-17 585

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/10/01 2020/12/31	2020/01/01 2020/12/31	2019/10/01 2019/12/31	2019/01/01 2019/12/31
Periodens resultat				-6 188	-17 585
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		-94	-130	0	0
Övrigt totalresultat efter skatt		-94	-130	0	0
Periodens totalresultat		-5 999	-13 863	-6 188	-17 585

Resultat per aktie

Tessinkoncernen, SEK	Not	2020/10/01 2020/12/31	2020/01/01 2020/12/31	2019/10/01 2019/12/31	2019/01/01 2019/12/31
Antal aktier					
- före och efter utspädning		6 137 978	6 137 978	6 137 978	6 137 978
Resultat per aktie					
- före och efter utspädning		-0,97	-2,24	-1,01	-2,86
Totalt		-0,97	-2,24	-1,01	-2,86

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING / BALANSRÄKNING

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/12/31	2019/12/31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserad systemutveckling	4	5 746	5 451
Försäljningsportal	5	38	69
Goodwill		1 520	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		7 304	5 520
Materiella anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgångar	10	1 041	3 125
Inventarier, datorer och installationer	6	1 188	2 185
Summa materiella anläggningstillgångar		2 229	5 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Innehav i portföljer		44	93
Uppskjuten skattefordran		4 339	2 953
Andra långfristiga fordringar		12 479	29
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 826	3 075
Summa anläggningstillgångar		26 359	13 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 470	2 396
Övriga fordringar		17	640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 916	3 769
Summa kortfristiga fordringar		11 403	6 805
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 891	28 653
Summa kassa och bank		12 891	28 653
Summa omsättningstillgångar		24 294	35 458
SUMMA TILLGÅNGAR		50 689	49 363

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING / BALANSRÄKNING

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/12/31	2019/12/31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Aktiekapital		544	544
Övrigt tillskjutet kapital		53 374	53 374
Balanserat resultat		-22 044	-4 329
Periodens resultat		-13 733	-17 585
Summa eget kapital		18 141	32 004
Långfristiga skulder			
Leasingskuld		0	557
Övriga skulder		12 211	0
Summa långfristiga skulder		12 211	557
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 776	1 452
Aktuell skatteskuld		688	324
Leasingskuld		662	2 144
Övriga skulder		13 595	11 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 616	1 498
Summa kortfristiga skulder		20 337	16 802
Totala skulder		32 548	17 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 689	49 363

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Tessin-koncernen tSEK	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Omräknings-reserv	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019/01/01		500	27 945	0	-4 489	23 956
Personaloptioner					129	129
Nyemission		44	25 429			26 401
Transaktioner med ägarna		44	25 429	0	129	25 602
Justering för dotterföretag tidigare ej konsoliderade					31	31
Årets resultat					-17 585	-17 585
Årets totalresultat					-17 554	-17 554
Utgående balans 2019/12/31		544	53 374	0	-21 914	32 004
Ingående balans 2020/01/01		544	53 374	0	-21 914	32 004
Periodens resultat					-13 733	-13 733
Övrigt totalresultat				-130		-130
Periodens totalresultat				-130	-13 733	-13 863
Utgående balans 2020/12/31		544	53 374	-130	-35 647	18 141

KASSAFLÖDESANALYS

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020/10/01 2020/12/31	2020/01/01 2020/12/31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 457	-15 088
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	11	1 997	5 455
Betald inkomstskatt		78	333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-4 382	-9 300
Förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-1 576	-4 576
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		2 645	2 941
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-3 313	-10 935
Investeringsverksamheten			
Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel		25	-680
Utvecklingskostnad mjukvara		-998	-2 936
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-137	-444
Förändring av portföljinnehav		-41	-49
Förändring av finansiella tillgångar		2 582	-12 352
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 431	-16 461
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		14 324	26 134
Amortering leasingskuld		-657	-2 292
Amortering av lån		-16 428	-12 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 761	11 634
Periodens kassaflöde		-4 643	-15 762
Likvida medel vid periodens början		17 498	28 653
Valutakursdifferens i likvida medel		36	0
Likvida medel vid periodens slut		12 891	12 891

MODERBOLAGET

Tessin Nordic AB (publ) äger och förvaltar aktierna hänförliga till Tessin-koncernen. Koncernens verksamhetsmässiga och strategiska ledningsfunktioner är centraliserade till moderbolaget. Vid periodens slut var 22 personer anställda i moderbolaget. Under det tredje kvartalet 2020 stod moderbolaget för den absoluta huvuddelen av koncernens intäkter och kostnader.

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, tSEK	Not	2020/10/01 2020/12/31	2020/01/01 2020/12/31	2019/10/01 2019/12/31	2019/01/01 2019/12/31
Rörelsens intäkter		12 403	43 227	10 117	33 999
Rörelsens kostnader		-18 119	-56 416	-16 003	-52 038
Rörelseresultat EBIT		-5 716	-13 189	-5 886	-18 039
Resultat efter finansiella poster		-5 794	-13 634	-5 886	-18 043
Skatt på periodens resultat		595	1 397	-155	2 709
Periodens resultat		-5 199	-12 237	-6 041	-15 334

Moderbolaget, tSEK	Not	2020/12/31	2019/12/31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar		17 496	12 974
Omsättningstillgångar		23 415	35 622
SUMMA TILLGÅNGAR		40 911	48 596
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		22 074	34 332
Skulder		18 837	14 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 911	48 596

NOTER

Not 1 – Allmän information och överensstämmelse med IAS 34

Denna delårsrapport avser delårsperioden 20-01-01 - 20-12-31 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets funktionella valuta. Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering.

All verksamhet i koncernen bedrivs i ett segment och inom Sverige.

Delårsrapporten innehåller inte all information som krävs i finansiella rapporter enligt IFRS och ska därför läsas tillsammans med de finansiella rapporterna för räkenskapsåret 2019

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

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

Delårsrapporten för delårsperioden 2020-01-01 - 2020-12-31 godkändes för utfärdande av styrelsen den 25 februari 2021.

Not 2 – Väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper

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

Finansiella instrument

Kundfordringar redovisas när de uppstår. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Vid den första redovisningen klassificeras finansiella tillgångar som värderade till upplupet anskaffningsvärde, till verkligt värde via övrigt totalresultat eller till verkligt värde via resultatet. Koncernen har enbart finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet är en approximation av verkligt värde.

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

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

- Tillgången 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.

Finansiella tillgångar värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar.

Ränteintäkter, valutakursdifferenser och nedskrivningar redovisas i resultatet. Eventuella vinster eller förluster när tillgången tas bort från balansräkningen redovisas i resultatet.

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

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

Intäkter

Intäkterna avser arvoden för låneförmedling.

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

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

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

Statliga stöd

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

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

Under 2020 har koncernen erhållit stöd för korttidsarbete och detta stöd redovisas i resultat under *Övriga rörelseintäkter*.

Leasingavtal

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

Vid leasingavtalets början redovisar Tessinkoncernen en nyttjanderätt och en leasingkulda i rapporten över finansiell ställning/balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingkulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattning av Koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits).

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

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

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

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

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

Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa

en nyttjanderätt och en leasingkund kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Nyttjanderätter har i rapporten för finansiell ställning särredovisas under Materiella anläggningstillgångar medan leasingkulden särredovisas under långfristiga respektive kortfristiga skulder.

Not 3 – Anställda

	2020/10/01 2020/12/31	2020/01/01 2020/12/31	2019/01/01 2019/12/31
Medelantal anställda			
Medelantal anställda	25	29	29

Not 4 – Balanserad systemutveckling

Förändringar i redovisade värden för utvecklingsarbeten och liknande arbeten är:

tSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020 /12/31	2019 /12/31	2020 /12/31	2019 /12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	7 372	3 916	7 372	3 916
Inköp via rörelseförvärv	376	0	0	0
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	0	0	0
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

Not 5 – Försäljningsportal

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

tSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020 /12/31	2019 /12/31	2020 /12/31	2019 /12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	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 6 – Inventarier, verktyg och installationer

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

tSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2020 /12/31	2019 /12/31	2020 /12/31	2019 /12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	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 7 – Betydande uppskattningar och bedömningar

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

De uppskattningar och bedömningar som gjorts i delårsrapporten inklusive bedömning av de viktigaste orsakerna till osäkerhet, är detsamma som det som tillämpades i de finansiella rapporterna för 2019. Den enda skillnaden är att beräkningen av avsättning för uppskjuten skatt som i delårsrapporten bestäms genom användning av en genomsnittlig skattesats beräknad på årsbasis.

Not 8 – Rörelseförvärv

Bildande av Tessin Service AB

I september 2020 köptes ett s k lagerbolag som kommer att utgöra det helägda dotterbolaget Tessin Service AB. Bolaget ska bland annat hantera vissa serviceåtaganden gentemot Tessins långivare och låntagare. De exakta ramarna för bolagets verksamhet återstår att fastställa. Bolagets verksamhet har vid rapporteringstillfället ej startats upp varför det inte konsolideras i denna rapport.

Förvärv av 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.

Detaljerna i rörelseförvärvet enligt följande:

SEK	2020/12/31
Verkligt värde av överförd ersättning	
Belopp som ska regleras med likvida medel	2 033 917
Summa	2 033 917
Redovisade belopp på identifierbara nettotillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	376 009
Summa anläggningstillgångar	376 009
Kundfordringar och andra fordringar	22 366
Likvida medel	110 796
Summa omsättningstillgångar	133 162
Övriga skulder	-18 007
Leverantörsskulder och andra skulder	-230 033
Summa kortfristiga skulder	-248 041
Identifierbara nettotillgångar	261 130
Goodwill vid förvärv	1 588 585
Överförd ersättning i likvida medel	976 937
Förvärvade likvida medel	-110 769
Nettokassaflöde vid förvärv	866 141
Nettobetaling avseende förvärvet	866 141

Överförd ersättning

Förvärvet av Groundfunding Oy reglerades kontant med 976 937 kr. Köpeavtalet innehöll en tilläggsköpeskilling på 100 tEUR.

Groundfunding Oy:s bidrag till koncernens resultat

Groundfunding Oy har redovisat en förlust på 341 tSEK sedan förvärvet. Om Groundfunding Oy hade förvärvats den 1 januari 2020 hade koncernens intäkter för Q1 2020 uppgått till 6 950 tSEK och periodens resultat för koncernen hade minskat med 359 tSEK.

Not 9 – Nettoomsättning

Koncernens intäkter från avtal med kunder kan delas upp enligt följande

tSEK	Tjänster	Värdepapper	Övrigt	Summa
Primära geografiska marknader: 2020-12-31				
Sverige	34 235	1 195	0	35 430
Finland	1 890	0	0	1 890
	36 125	1 195	0	37 320
2019-12-31				
Sverige	29 097	726	50	29 873
Finland	667	0	0	667
	29 764	0	50	30 540

Not 10 – Nyttjanderätt

Förändringar i redovisade värden för hyresrätter och liknande rättigheter är:

	Koncernen	
tSEK	2020/12/31	2019/12/31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	5 336	0
Leasingavtal enligt IFRS 16	0	5 336
Tillkommande leasingavtal vid förvärv	206	0
Indexuppräknning	77	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 619	5 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 211	0
Årets avskrivningar	-2 371	-2 211
Omräkningsdifferens	4	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 578	-2 211
Utgående redovisat värde	1 041	3 125

Not 11 – Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

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

	Koncernen	Moderbolaget	
tSEK	2020/12/31	2020/12/31	2019/12/31

Av- och nedskrivningar på icke-finansiella tillgångar	4 542	2 626	2 812
Ej reglerad tilläggsköpeskillning i samband med förvärv av koncernbolag	-1 059	-1 059	0
Övriga justeringar	-25	0	0
Summa justeringar	3 458	1 567	2 812

Not 12 – Ställda panter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga panter eller eventalförpliktelser.

Not 13 – Transaktioner med närstående

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

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport, januari – mars 2021

28 april 2021

Delårsrapport, januari – juni 2021

20 juli 2021

Årsstämma 2021

Ordinarie årsstämma kommer att hållas tisdagen den 1 juni 2021 klockan 14:00 i Stockholm. Lokal för stämman kommer att kommuniceras i samband med kallelsen.

Årsredovisning

Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2020 kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, www.tessin.com, senast tre veckor före årsstämman.

Valberedning

En valberedning kommer att utses av bolagets styrelse och kommuniceras i bokslutskommunikén.

Framtidsutsikter

Tessin publicerar inga prognoser.

Riskbedömning

Tessin är, liksom alla företag, exponerad för olika slag av risker i sin verksamhet. Bland dessa kan nämnas risker relaterade till valutaförändringar, beroende av vissa strategiska partners, allmänna utvecklingen av konjunktur och finansiella marknaden, tekniska förändringar, byggnationstakt och efterfrågan från låntagare och långivare, beroende av nyckelpersoner, utvecklingen och återbetalningen av förmedlade lån samt skatterisker och politiska risker. Riskhantering är en integrerad del av Tessins ledning. De risker som beskrivs för koncernen kan också ha en indirekt påverkan på moderbolaget.

Framåtblickande uttalanden

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

Försäkran

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

För ytterligare information kontakta:

Odd Bolin, tillförordnad finansdirektör

Tel +46 70 428 31 73

odd@tessin.se

Thomas Ahlerup, chef investerarrelationer

Tel +46 768 966 300

ir@tessin.se

Stockholm den 26 februari 2021

Håkan Nyberg
Styrelseordförande

Erik Nordin

Daniel Kraft

Katrin Lindahl Wallin

Pär Roosvall

Jonas Björkman
Verkställande direktör



TESSIN