

TESSIN NORDIC AB

DELÅRSRAPPORT

JANUARI - MARS 2020



TESSIN

Om Tessin Nordic

Tessin Nordic (Tessin) är Nordens största digitala finansieringsplattform för fastigheter. Bolaget vill genom ny teknik förändra sättet fastigheter finansieras på och ge fler tillgång till ett attraktivt investeringsslag som tidigare varit reserverat för endast professionella investerare.

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

Org. nr. 556965-9187
www.tessin.se

Delårsrapport, januari – mars 2020

Januari – mars 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 6,9 MSEK (7,1 MSEK).
- Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -8,8 MSEK (-2,9 MSEK).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -8,1 MSEK (-2,9 MSEK).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -1,33 SEK (-0,45 SEK).

Viktiga händelser under perioden

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

Viktiga händelser efter periodens utgång

För att säkerställa bolagets långsiktiga finansiella stabilitet med hänsyn till de konsekvenser och osäkerheter den pågående pandemin kan medföra har bolaget beslutat att utnyttja de verktyg den svenska staten ställt till förfogande för näringslivet, inklusive korttidspermittering av all personal.

Ett antal personer som inte bedömts nödvändiga för förmågan att kortsiktigt bibehålla leveranskapacitet, försäljning och kvalitet har sagts upp eller varslats om uppsägning. Tessin har efter åtgärderna en bibehållen leveranskapacitet men med en effektivare organisation och lägre löpande kostnader med den överordnade målsättningen att stå stark inom alla verksamhetskritiska funktioner inför nästa tillväxtfas.

Ett kvartal präglat av Covid-19

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

Corona-pandemin har skapat stor osäkerhet för hela samhället inklusive näringslivet, men faktum är att påverkan på de projekt som finansierats via Tessin, åtminstone hittills, verkar varit relativt begränsad. Vi har intensifierat dialogen med såväl låntagare som långivare och kan konstatera att projekten i stort löper på, med viss mindre förseningar på grund av bland annat svårigheter att få leverans av prefabricerade moduler. Långivarna har genomgående en positiv syn på investeringar i lån med underliggande säkerheter i fastighetspanter, som ger en bra avkastning även när börserna skakar.

I början av februari nådde vi två viktiga milstolpar då vi passerade två miljarder kronor i förmedlat kapital och över en miljard kronor återbetalda. Vi växer på en marknad som karaktäriseras av en fortsatt restriktiv hållning i hur storbankerna ser på fastighetsfinansiering och inte minst fastighetsutvecklingsprojekt.

När vi nu är i början av andra kvartalet kan jag konstatera att efterfrågan på Tessins alternativa finansieringslösningar är fortsatt stor. Tessin har sedan 2014 vuxit snabbt och utvecklingen i år förstärker vår position till att vara en av Europas största och ledande aktörer inom alternativ finansiering till fastighetssektorn.

Under fjärde kvartalet lanserade Tessin framgångsrikt Fastighetsräntefonden (FRF) tillsammans med Alfakraft Fonder AB.

Intäkterna under kvartalet minskade med 31,8 procent till 7,9 MSEK. Antalet finansierade projekt ökade med 9 procent till totalt 194 (178). Rörelseresultatet för kvartalet uppgick -8,8 MSEK.

Vår syn på med hänsyn till det rådande läget är att:

- Med det fortsättningsvis stora gapet som råder på marknaden för fastighetsfinansiering kommer Tessins roll att öka i betydelse. Bankerna kommer sannolikt i mindre utsträckning låna ut pengar till fastighetsutveckling i närtid när de samtidigt har en stor grupp kunder som behöver stöd för att verksamheterna inte ska gå omkull.
- Det fortsatt stora underskottet i svensk bostadsproduktion kommer sannolikt medföra att mindre och medelstora utvecklingsprojekt i ökad takt kommer söka kapital från aktörer som Tessin.
- Tessin har under 2019 skapat underlag för och byggt strukturer som möjliggör för finansiering av större projekt med lånevolymerna upp till cirka 100 MSEK. Detta är möjligt genom de institutionella investerare som nu kompletterar våra privatinvesterare.
- Genom lanseringen av Fastighetsräntefonden har vi säkrat ytterligare en finansieringskälla som exklusivt kommer bidra till kapitalförsörjningen av våra lån.
- Investeringar i fastighetslån med säkerheter i fastighetspant är en investering med balanserad risk och fast avkastning under en kort till medellång sikt. Fastighetslån är i tider av turbulens på aktiemarknaden ett bra alternativ och komplement till annat sparande.

Stockholm den 28 april 2020

Jonas Björkman
Verkställande direktör

Verksamheten

Marknaden för Tessins tjänster har, liksom samhället i övrigt, under första kvartalet 2020 i mycket stor utsträckning kommit att präglas av den pågående corona-pandemin. Första kvartalet startade mycket bra, och avslutades med en liten förbättring efter att corona-pandemin lett till ett väldigt abrupt stopp i mitten av mars. I grunden fortsätter verksamheten att utvecklas väl. Då affärsbankerna på grund av hårdare kapitaltäckningsregler blivit mer restriktiva med sin fastighetsfinansiering, så har många mindre och medelstora fastighetsutvecklare behov av kompletterande finansieringslösningar. Tessins finansieringsplattform som erbjuder finansiering från många mindre investerare erbjuder den snabbhet och flexibilitet dessa fastighetsutvecklare efterfrågar. I gengäld ges privatinvesterare en möjlighet att investera i intressanta fastighetsprojekt som normalt endast är öppna för institutionella investerare, och där Tessin säkerställer att de erhåller tydliga och väldefinierade villkor samt transparent projektinformation.

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

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

Januari – mars 2020

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 6,9 MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -8,8 MSEK. Även resultatutvecklingen ligger i linje med bolagets utvecklingsplan.

Övriga resultatposter

Periodens resultat uppgick till -8,1 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 -3,5 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 mars 2020 till 22,4 MSEK.

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2020 till 23,9 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 50 procent. Eget kapital per aktie uppgick till 3,9 SEK.

Medarbetare

Antalet anställda (heltidstjänster) i koncernen uppgick vid periodens slut till 38, varav 26 procent var kvinnor.

Viktiga händelser efter periodens utgång

För att säkerställa bolagets långsiktiga finansiella stabilitet med hänsyn till de konsekvenser och osäkerheter den pågående pandemin kan medföra har bolaget beslutat att utnyttja de verktyg den svenska staten ställt till förfogande för näringslivet, inklusive korttidspermittering av all personal. Ett antal personer som inte bedömts nödvändiga för förmågan att kortsiktigt bibehålla leveranskapacitet, försäljning och kvalitet har sagts upp eller varslats om uppsägning. Tessin har efter åtgärderna en bibehållen leveranskapacitet men med en effektivare organisation och lägre löpande kostnader med den överordnade målsättningen att stå stark inom alla verksamhetskritiska funktioner inför nästa tillväxtfas.

Resultaträkning i sammandrag

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	9	6 904	7 131	30 540
Aktiverat arbete för egen räkning		1 066	0	3 456
Övriga rörelseintäkter		0	0	3
Summa rörelsens intäkter m m		7 970	7 131	33 999
Rörelsens kostnader				
Direkta kostnader		-1 058	-612	-3 380
Övriga externa kostnader		-5 041	-2 639	-16 441
Kostnader för ersättningar till anställda		-9 114	-6 552	-29 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 591	-248	-5 023
Övriga rörelsekostnader		-9	-1	0
Summa rörelsens kostnader		-16 813	-10 052	-54 412
Rörelseresultat		-8 843	-2 921	-20 413
Resultat från finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221	-1	-125
Resultat efter finansiella poster		-9 064	-2 922	-20 538
Skatt på periodens resultat		926		2 953
Periodens resultat och totalresultat		-8 138	-2 922	-17 585
RAPPORTER ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Periodens resultat		-8 138	-2 922	-17 585
Periodens totalresultat		-8 138	-2 922	-17 585

Resultat per aktie

Tessinkoncernen, SEK	Not	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Antal aktier				
- Före och efter utspädning		6 137 978	6 137 978	6 137 978
Resultat per aktie				
- Före och efter utspädning		-1,33	-0,45	-2,86

Balansräkning i sammandrag

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserad systemutveckling	3	5 914	3 707	5 451
Försäljningsportal	4	61	93	69
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 975	3 800	5 520
Materiella anläggningstillgångar				
Nyttjanderätt	10	2 608	0	3 125
Inventarier, datorer och installationer	5	2 012	1 909	2 185
Summa materiella anläggningstillgångar		4 620	1 909	5 310
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	8	823	688	0
Innehav i portföljer		137	0	93
Uppskjuten skattefordran		3 879	0	2 953
Andra långfristiga fordringar		4 979	29	29
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 818	717	3 075
Summa anläggningstillgångar		20 413	6 426	13 905
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		1 084	3 069	2 396
Övriga fordringar		210	104	640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 636	5 021	3 769
Summa kortfristiga fordringar		4 930	8 194	6 805
Kassa och bank				
Kassa och bank		22 414	10 916	28 653
Summa kassa och bank		22 414	10 916	28 653
Summa omsättningstillgångar		27 344	19 110	35 458
SUMMA TILLGÅNGAR		47 757	25 536	49 363

Tessinkoncernen, tSEK	Not	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		544	500	544
		544	500	544
<i>Fritt eget kapital</i>				
Övrigt tillskjutet kapital		53 374	0	53 374
Balanserat resultat		-21 914	24 144	-4 329
Periodens resultat		-8 138	-2 922	-17 585
		23 322	21 222	31 460
Summa eget kapital		23 866	21 722	32 004
Långfristiga skulder				
Leasingskuld		0	0	557
Övriga skulder		4 950	0	0
Summa långfristiga skulder		4 950	0	557
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		3 092	1 567	1 452
Aktuell skatteskuld		399	238	324
Leasingskuld		2 204	0	2 144
Övriga skulder		11 185	400	11 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 061	1 609	1 498
Summa kortfristiga skulder		18 941	3 814	16 802
Summa skulder		23 891	3 814	17 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 757	25 536	49 363

Förändring av eget kapital i sammandrag

Tessinkoncernen, tSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans					
2019-01-01		500	27 945	-4 489	23 956
Periodens resultat				-2 922	-2 922
Periodens totalresultat				-2 922	-2 922
Utgående balans					
2019-03-31		500	27 945	-7 411	21 034
Personaloptioner				129	129
Nyemission		44	25 429		25 473
Transaktioner med ägarna		44	25 429	129	25 602
Justering för dotterföretag tidigare ej konsoliderade				31	31
Periodens resultat				-14 663	-14 663
Periodens totalresultat				-14 663	-14 663
Utgående balans					0
2019-12-31		544	53 374	-21 914	32 004
Periodens resultat				-8 138	-8 138
Periodens totalresultat				-8 138	-8 138
Utgående balans					
2020-03-31		544	53 374	-30 052	23 866

Kassaflödesanalys i sammandrag

		2020-01-01 2020-03-31
Tessinkoncernen, tSEK	Not	
Rörelseresultat		-9 064
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		1 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-7 473
Förändringar av rörelsekapitalet:		
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		1 875
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		2 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 519
Investeringsverksamheten		
Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel		-823
Utvecklingskostnad mjukvara		-1 066
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-290
Förändring övriga finansiella tillgångar		-4 994
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 173
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		4 950
Amortering leasingskuld		-497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-497
Periodens kassaflöde		-6 239
Likvida medel vid periodens början		28 653
- Likvida medel inkluderat i grupp för avyttring		0
Likvida medel vid periodens slut		22 414

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 36 personer anställda i moderbolaget. Under det första kvartalet 2020 stod moderbolaget för den absoluta huvuddelen av koncernens intäkter och kostnader.

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Moderbolaget, tSEK	Not	2020-01-01 2020-03-31	2019-01-01 2019-03-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.				
Rörelsens intäkter		7 746	7 131	33 999
Rörelsens kostnader		-16 365	-9 682	-52 038
Rörelseresultat EBIT		-8 619	-2 551	-18 039
Resultat efter finansiella poster				
		-8 763	-2 551	-18 043
Skatt på periodens resultat		898	0	2 709
Periodens resultat och totalresultat		-7 865	-2 551	-18 043
Moderbolaget, tSEK	Not	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Anläggningstillgångar		15 621	6 476	12 974
Omsättningstillgångar		27 439	19 352	35 622
SUMMA TILLGÅNGAR		43 060	25 828	48 596
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		26 467	21 513	34 332
Kortfristiga skulder		16 593	4 315	14 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 653	30 143	62 860

Noter

Not 1 – Allmän information och övensstämmelse med IAS 34

Denna delårsrapport avser delårsperioden 20-01-01 - 20-03-31 och är upprättad i SEK vilket är moderföretagets funktionella valuta. Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten innehåller inte all information som krävs i finansiella rapporter enligt IFRS och ska därför läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret 2019.

Koncernens delårsrapport för det första kvartalet 2019 upprättades enligt K3. Den enda identifierade skillnaden mellan redovisningen enligt K3 och IFRS är de balanserade leasingavtalen. Dessa uppgick till 4 297 tkr per 19-03-31. Rörelseresultatet för första kvartalet påverkades med 16 tkr (avskrivning och återläggning av leasingavgifter) medan räntekostnaderna ökade med 21 tkr. Resultat före skatt minskade med 5 tkr.

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 årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 förutom vad gäller beskrivningen om det grundläggande regelverket. Fullständiga tilläggsupplysningar enligt IFRS kommer att lämnas i de finansiella rapporterna för 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 - 2020-03-31 godkändes för utfärdande av styrelsen den 27 april 2020.

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 förpliktelser är betalda eller har förfallit.

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

Intäkter

Intäkterna avser arvoden för låneförmedling.

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

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

Intäkter redovisas när en specifik 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. Detta arvode är momsfritt.

Intäkter redovisas därför vid den tidpunkt då projektfinansieringen är fulltecknad.

Leasingavtal

För alla avtal som ingicks 19-01-01 och senare bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller del av avtal, som överläter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för Koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden med beaktande av Koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden. Koncernen utvärderar huruvida den innehar rätten att styra hur och för vilket ändamål tillgången ska användas under hela upplåtelseiden.

Vid leasingavtalets början redovisar Tessinkoncernen en nyttjanderätt och en leasingskuld i rapporten över finansiell ställning/balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingskulden 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 leasingskulden 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 leasingskulden 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 leasingskulden 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 leasingskuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

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

Not 3 – Anställda

	Koncernen		
	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Medelantal anställda	37	24	29

Not 4 – Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Förändringar i redovisade värden för utvecklingsarbeten och liknande arbeten är:

	Koncernen			Moderbolaget		
	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 372	3 916	3 916	7372	3916	3916
Internt utvecklade	1 066	0	3 456	1066	0	3456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 438	3 916	7 372	8 438	3 916	7 372
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 921	-185	-185	-1921	-185	-185
Årets avskrivningar	-603	-24	-1 736	-603	-24	-1736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 524	-209	-1 921	-2 524	-209	-1 921
Utgående redovisat värde	5 914	3 707	5 451	5 914	3 707	5 451

Not 5 – Försäljningsportal

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

	Koncernen			Moderbolaget		
	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	159	159	159	159	159	159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159	159	159	159	159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90	-58	-58	-90	-58	-58
Årets avskrivningar	-8	-8	-32	-8	-8	-32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98	-66	-90	-98	-66	-90
Redovisat värde	61	93	69	61	93	69

Not 6 – Inventarier, verktyg och installationer

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

	Koncernen			Moderbolaget		
	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3939	2836	2836	3939	2836	2836
Inköp	238	0	1103	238	0	1103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 177	2 836	3 939	4 177	2 836	3 939
Ingående avskrivningar	-1 754	-711	-711	-1 754	-711	-711
Årets avskrivningar	-411	-216	-1 043	-411	-216	-1 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 165	-927	-1 754	-2 165	-927	-1 754
Redovisat värde	2 012	1 909	2 185	2 012	1 909	2 185

Not 7 – Betydande uppskattningar och bedömningar

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

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

Fram till och med 2018 har ingen avsättning gjorts för uppskjuten skatt, då det bedömts som osäkert om och när bolaget skulle kunna nyttja av dessa. Från och med 2019 har denna bedömning justerats och en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag har redovisats om 3 879 tSEK per 2020-03-31. Det är ledningens bästa bedömning att denna uppskjutna skattefordran kommer kunna nyttjas mot framtida skattepliktiga intäkter under prognosperioden.

Not 8 – Rörelseförvärv

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.

Per rapporteringsdatum var förvärvsanalys avseende förvärvet ej färdigställd varför bolaget inte konsoliderats i denna rapport.

Not 9 – Nettoomsättning

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

Primära geografiska marknader:	Tjänster	Värdepapper	Summa
2020-03-31			
Sverige	6 152	584	6 736
Finland	528	0	528
	<u>6 680</u>	<u>0</u>	<u>7 264</u>
2019-03-31			
Sverige	7131	0	7 131
Finland	0	0	0
	<u>7 131</u>	<u>0</u>	<u>7 131</u>

Not 10 – Nyttjanderätt

Förändringar i redovisade värden för hyresrätter och liknande rättigheter är:

	Koncernen	
	2020-03-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 336	
Leasingavtal enligt IFRS 16	52	5 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 388	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 211	
Årets avskrivningar	-569	-2 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 780	-2 211
Redovisat värde	2 608	3 125

Not 11 – Aktiekapital

Tecknade aktier kan summeras enligt följande:

	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Antal aktier			
Tecknade och betalda aktier:			
Vid årets början	6 137 978	5 639 480	5 639 840
Nyemission	0	0	498 138
Tecknade och betalda aktier vid periodens slut	6 137 978	5 639 480	6 137 978

Not 12 – Ställda panter och eventualförpliktelser

Bolaget har inga panter eller eventualförpliktelser.

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 – juni 2020

17 juli 2020

Delårsrapport, januari – september 2020

10 november 2020

Årsstämma 2020

Ordinarie årsstämma kommer att hållas tisdagen den 16 juni 2020 klockan 13.30 i Stockholm, inte fredagen den 15 maj som tidigare kommunicerats. Orsaken till denna förändring är den pågående corona-pandemin, som gjort att bolaget valt att skjuta upp stämman för att möjliggöra för fler aktieägare som så vill att delta fysiskt. Lokal för stämman kommer att kommuniceras i samband med kallelsen.

Årsredovisning

Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2019 kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, www.tessin.com, senast tre veckor före årsstämman.

Valberedning

Tessin Nordic AB:s styrelse har valt att inte utse någon valberedning inför årsstämman 2020. Förslag till riktlinjer för utseende av valberedning kommer att framläggas på årsstämman.

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 valutförändringar, beroende av vissa strategiska partners, tekniska förändringar, beroende av nyckelpersoner samt skatterisker och politiska risker relaterade till den multinationella karaktären av koncernens verksamhet. Riskhantering är en integrerad del av Tessins ledning. De risker som beskrivs för koncernen kan också ha en indirekt påverkan på moderbolaget.

Framåtblickande uttalanden

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

Försäkran

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

För ytterligare information kontakta:

Odd Bolin, tillförordnad finansdirektör
Thomas Ahlerup, chef investerarrelationer

Tel +46 70 428 31 73
Tel +46 768 966 300

odd@tessin.se
ir@tessin.se

Stockholm den 28 april 2020

Håkan Nyberg
Styrelseordförande

Niels Bosma

Daniel Kraft

Katrin Lindahl Wallin

Pär Roosvall

Jonas Björkman
Verkställande direktör