



TESSIN

Inbjudan till teckning av aktier i Tessin Nordic Holding AB (publ)

Företrädesemission juni 2024

Nasdaq First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av en börs inom Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Growth Market är inte underställda samma regler som bolag på den reglerade huvudmarknaden. I stället är de underställda ett mindre långtgående regelverk anpassat för små tillväxtbolag. Risken vid en investering i ett bolag på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara högre än vid en investering i ett bolag på huvudmarknaden. Alla bolag med aktier som handlas på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna följs. Erbjudandet som beskrivs i detta informationsmemorandum riktar sig inte till personer bosatta i eller som vistas i ett land där erbjudandet för att vara lagligt kräver åtgärder utöver vad som följer av svensk rätt.

Viktig information

VISSA DEFINITIONER

I detta Investeringsmemorandum gäller följande definitioner om inget annat anges. Med "Tessin" eller "Bolaget" avses Tessin Nordic Holding AB, org.nr. 559085-5721, ett svenskt publikt aktiebolag. Med "Memorandum" avses föreliggande Investeringsmemorandum. Med "Företrädesemissionen" eller "Erbjudandet" avses erbjudandet till Bolagets aktieägare att med företrädesrätt teckna aktier enligt villkoren i föreliggande Memorandum. Med "Eminova" avses Eminova Fondkommission AB, med organisationsnummer 556889-7887. Med "Kanter" avses KANTER Advokatbyrå KB. Med "First North" avses Nasdaq First North Growth Market. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, med organisationsnummer 556112-8074.

UNDANTAG FRÅN PROSPEKTSKYLDIGHET

Detta Memorandum utgör inget prospekt i enlighet med Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och artikel 20 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") och har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Memorandumet är undantaget från prospektskyldighet enligt 2 kap. 4 § Lag (1991:980) om handel med finansiella instrument beaktat att det sammanlagda belopp som erlaggs under en 12-månadersperiod motsvarar högst 2,5 miljoner euro. Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga nya aktier får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, inom eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot reglerna i sådan jurisdiktion eller inte kan ske utan tillämpning av undantag från sådan åtgärd. Teckning och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Personer som mottar exemplar av Memorandumet, eller önskar investera i Bolaget, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Bolaget förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara anmälan om teckning som Bolaget eller dess rådgivare anser kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933, eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN OCH RESULTATPROGNOS

Memorandumet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "anser", "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "kommer att", "planerar", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framför allt, uttalanden och åsikter i Memorandumet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget. Framåtriktade uttalanden baseras på nuvarande beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kan komma att skilja sig från sådana framåtriktade uttalanden, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. Potentiella investerare bör inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Memorandumet som innehåller detaljerade beskrivningar av faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och marknaden där det är verksamt. Varken Bolaget eller Eminova kan lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna, eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa. De framåtriktade

uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredjepartsstudier och hänvisas till i Memorandumet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden. Efter Memorandumets offentliggörande åtar sig varken Bolaget eller Eminova, om det inte föreskrivs enligt lag eller Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRSTÅELSE

Memorandumet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. I branschpublikationer eller rapporter anges vanligen att information som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att riktigheten och fullständigheten i sådan information inte kan garanteras. Varken Bolaget, Eminova eller Kanter har verifierat informationen, och kan därför inte garantera korrektheten, i den bransch- och marknadsinformation som återges i Memorandumet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningar och de som tillfrågats. Memorandumet innehåller också uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån och som inte kan inhämtas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av Bolaget baserat på tredjepartskällor och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publik tillgänglig information och sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer eller institutioner. Bolaget anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse av såväl branschen i vilken Bolaget verkar som Bolagets ställning inom branschen. Informationen från tredje man har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av sådan information, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 samt oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2024, vilken 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, införlivas genom hänvisning och utgör en del av Memorandumet. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i Memorandumet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Memorandumet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem. Viss finansiell information och annan information som presenteras i Memorandumet har avrundats för att göra informationen mer lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. "SEK" avser svenska kronor, "USD" avser amerikanska dollar och "EUR" avser euro. Användningen av "M" före en valuta indikerar miljoner och "T" eller "K" tusen.

RÅDGIVARE

Kanter är legal rådgivare och Eminova är finansiell rådgivare och emissionsinstitut till Bolaget i samband med Erbjudandet och har biträtt Bolaget vid upprättande av Memorandumet. Då samtliga uppgifter i Memorandumet rörande Tessin härrör från Bolaget, friskriver sig Eminova och Kanter från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Tessin och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter från Memorandumet. FNCA är Bolagets Certified Adviser.

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Riskfaktorer | 5 |
| Bakgrund och motiv | 9 |
| Inbjudan till teckning av aktier | 10 |
| VD har ordet | 11 |
| Villkor och anvisningar | 14 |
| Verksamhetsöversikt..... | 18 |
| Marknadsöversikt | 26 |
| Styrelse och ledande befattningshavare | 29 |
| Utvald historisk finansiell information | 36 |
| Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden | 43 |
| Legala frågor och kompletterande information..... | 47 |
| Tillgängliga handlingar | 49 |
| Adresser | 50 |



Erbjudandet i sammandrag

Teckningskurs

0,10 SEK

Teckningsperiod

14 juni - 3 juli 2024

Antal erbjudna aktier (högst)

58 353 940

Handel med teckningsrätter

14 juni - 28 juni 2024

Emissionsbelopp (högst)

Cirka 5,8 MSEK

Handel med betalda tecknade aktier (BTA)

14 juni - 26 juli 2024

Teckningsförbindelse

Cirka 1,2 MSEK motsvarande cirka 20 % av emissionen

Offentliggörande av utfall

5 juli 2024

Emissionsgaranti

Cirka 4,6 MSEK motsvarande cirka 80 % av emissionen

Likviddag

10 juli 2024

Avstämningsdag

12 juni 2024

Finansiell kalender**Årsstämma 2024**

2024-06-19

Övrig information**Ticker**

TESSIN

Delårsrapport för perioden januari – juni 2024

2024-08-08

ISIN-kod

SE0009522451

Delårsrapport för perioden januari – september 2024

2024-11-01

LEI-kod

549300BBA5XWRHXMKW95

Bokslutskommuniké 2024

2025-02-06

Risikfaktorer

Nedan beskrivs de risker som per dagen för detta Memorandum bedöms vara väsentliga för Tessins verksamhet, finansiella ställning och framtida utveckling. Riskfaktorer som anges nedan är begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Riskerna är organiserade i fyra huvudkategorier och de riskfaktorer som per dagen för Memorandumet bedöms vara mest relevanta presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Om en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori visas en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor. Bedömningen av respektive risk baseras på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av riskens, om den inträffar, negativa effekter. Bedömning görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VERKSAMHET OCH DESS MARKNAD

Risker relaterade till försenade återbetalningar och kreditförluster

Tessin är beroende av att Låntagare har förtroende för Tessin som bolag och de fastighetslån som Bolaget marknadsför. Tessins bedömning är att förtroendet är beroende av att fastighetslånen generellt sett ger en avkastning till långivarna som uppfattas som god, eller åtminstone balanserad, i förhållande till faktisk eller upplevd kreditrisk. Historiskt har Låntagarna ofta varit juridiska personer med begränsade finansiella resurser ibland kombinerat med begränsad fastighetserfarenhet och/eller begränsad säkerhetsmassa såsom pantor och andra säkerheter vars marknadsvärde understiger lånebeloppet. Tessin har sedan 2020 aktivt arbetat med att minska kreditrisken för Långivarna genom att bland annat ställa högre krav på säkerheternas relation till lånebeloppets storlek. Även om Tessin erbjuder högre belåningsgrader än traditionella låneinstitut vilket i regel medför ökade risker för långivarna, understiger konstaterade kreditförluster för fastighetslån med fastighetspant 0,3 procent av totalt förmedlat kapital

till denna typ av fastighetslån medan 30 procent av fastighetslånen drabbas av någon typ av försening. Historiskt sett har 18 procent varit försenade med mer än 6 månader från förfallodatum. Under de senaste årens osäkerhet på marknaden i kombination med ökade räntor och ökad inflation har antalet försenade återbetalningar och risken för fler kreditförluster ökat. Detta kan ge upphov till missnöjda långivare, svårigheter att ansluta nya kapitalkällor, negativ mediepublicitet samt krav på ekonomisk ersättning eller rättsliga åtgärder mot Bolaget.

För det fall ovanstående risker materialiseras i större utsträckning kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och tillväxt. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som måttlig. Skulle risken enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög.

Risker relaterade till kapital från långivare

För att kunna tillgodose låntagarnas finansieringsbehov krävs att Bolagets plattform fungerar tillfredsställande och att Bolaget har ett antal större långivare knutna till sig. För det fall att Bolaget förlorar dessa långivare (tex. med anledning av försenade återbetalningar eller ökade kreditförluster) eller inte lyckas ingå samarbete med fler större långivare ökar risken att Tessin inte kan tillgodose långivarnas finansieringsbehov, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, lönsamhet och finansiella ställning. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som måttlig.

Skulle risken enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög.

Risker relaterade till nyckelpersoner

Tessins ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner har hög kompetens och viktig erfarenhet inom Bolagets verksamhetsområden.

Bolagets bedömning är att Tessins framtida tillväxt till viss del är beroende av dessa personers kunskap, erfarenhet och engagemang. Om någon eller några av ovanstående personer skulle lämna Bolaget kan det innebära att kunskap om Bolagets verksamhet går förlorad vilket kan försvåra att kortsiktigt nå vissa uppställda mål eller genomförandet av affärsstrategi. Om Tessin därutöver inte lyckas ersätta nyckelpersoner som lämnar kan det komma att ha ytterligare negativ effekt på Bolagets verksamhet.

För det fall ovanstående risker materialiseras kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som måttlig. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är måttlig.

Risker relaterade till konkurrens och marknadens utveckling

Tessin bedömer att konkurrensen på den marknad som Tessin verkar på i dagsläget är begränsad. De företag som Tessin bedömer är konkurrenter som kan komma att ta marknadsandelar från Tessin är framför allt kreditmarknadsbolag, s.k. nischbanker och andra låneplattformar. Om Bolaget inte förmår att effektivt konkurrera på marknaden skulle det kunna få en negativ effekt på Bolagets lönsamhet och tillväxt.

Ovanstående innebär även att Bolaget är beroende av sin förmåga att anpassa sig till marknadsförändringar och leda utvecklingen genom att kontinuerligt erbjuda nya, innovativa tjänster och lösningar, samt förbättra funktioner och pålitligheten i befintliga tjänster.

För det fall ovanstående risker materialiseras kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och tillväxt. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som låg. Skulle risken enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är måttlig.

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Tessin påverkas av den allmänna ekonomiska, finansiella och politiska utvecklingen på både nationell och internationell nivå inklusive men ej begränsat till konjunkturutvecklingen, tillväxt, inflation, skuldsättning,

allmän stabilitet samt förändrade räntenivåer och andra faktorer utanför Bolagets kontroll, såsom det förändrade säkerhetspolitiska läget till följd av Rysslands invasion av Ukraina och dess direkta och långsiktiga effekter på världsekonomin.

Bolaget är, genom sin exponering mot fastighetsmarknaden, utsatt för förändringar i bostads- och fastighetspriser. Faktorer såsom fallande priser och räntehöjningar har påverkat risktagningens viljan vilket påverkat tillgången på kapital från långgivare. Bolaget bedömer att inflationen har nått sin topp och att räntorna är på väg ner. Detta bör ge ett stabilare, och för Bolaget bättre, marknadsläge.

Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som låg. Skulle risken enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög.

Risker relaterade till plattformen

Fastighetslån förmedlas primärt via plattformen. Bolaget är således beroende dels av att det inte sker väsentliga avbrott i tillgängligheten till plattformen, dels att plattformen av långgivare bedöms vara funktionell, användarvänlig och pålitlig. I avseende på drift av plattformen är Bolaget framför allt beroende av molnplattformen Microsoft Azure, som är en förutsättning för driften av plattformen. Därutöver tillhandahåller andra tredje parter till viss del andra IT-tjänster relaterat till plattformen. Bolagets verksamhet kan hindras av en skada eller avbrott i dessa. Mot bakgrund av att plattformen är egenutvecklad hanteras löpande underhåll och utveckling av plattformen internt, vilket kräver kompetens inom Bolaget både i förhållande till underhåll samt att kunna utveckla plattformen för att upprätthålla en användarvänlig tjänst som även är kompatibel med de IT-tjänster som tredje part tillhandahåller i relation till plattformen.

Brister i plattformen i förhållande till funktionalitet, användarvänlighet samt pålitlighet kan leda till förlust av marknadsacceptans samt minskad användning av Bolagets Tjänster, samt att långgivare och låntagare väljer konkurrerande aktörer.

För det fall ovanstående risker materialiseras kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och tillväxt. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som låg. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är låg.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

Risker relaterade till regulatoriska registreringar och tillstånd

Bolaget har sedan 2023 tillstånd att tillhandahålla lånebaserade gräsrotsfinansieringstjänster från Finansinspektionen. Bolaget är sedan tidigare registrerat hos Finansinspektionen som finansiellt institut.

Tessin Capital AB är registrerat som AIF-förvaltare av alternativa investeringsfonder som inte överstiger vissa tröskelvärden enligt 2 kap. lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolagets dotterbolag i Finland, Tessin Oyj, är registrerad betaltjänstleverantör samt registrerad förmedlare av gräsrotsfinansiering hos Finansinspektionen i Finland ("FINFSA").

Registreringsplikten för bolagen inom Tessin-koncernen innebär bland annat att relevanta bolag behöver efterleva de lagar och regler som uppställs för respektive företag samt löpande rapportera in sådan information som krävs enligt tillämpliga regler samt efterfrågas av tillsynsmyndigheterna.

Om något av de registrerade bolagen inte följer gällande lagar och regler eller underlåter att rapportera till Finansinspektionen eller FINFSA kan behörig myndighet komma att förelägga Bolaget eller något av de dotterbolag som är registreringspliktiga att upphöra med sin verksamhet. En förlust av nödvändiga registreringar och godkännanden inom ett visst område skulle kunna leda till begränsningar av verksamheten eller sanktioner vilket skulle få en negativ inverkan på Tessins verksamhet och tillväxt. Om behöriga myndigheter vidare bedömer att Bolagets nuvarande verksamhet kräver ytterligare tillstånd skulle det innebära ytterligare organisatoriska- och regelefterlevnadskrav, vilket skulle kunna leda till ökade kostnader för Bolaget och påverka lönsamheten negativt.

Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som låg. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är måttlig.

FINANSIELLA RISKER

Risker relaterade till negativt kassaflöde och förluster i verksamheten

Bolaget är fortfarande på årsbasis kassaflödes- och resultatnegativt, även om förlusterna minskade under 2023 jämfört med 2022. Bolaget 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 Bolaget ofördelaktiga villkor. Anskaffande av nödvändigt kapital kan påverkas av diverse faktorer såsom makroekonomiska faktorer, förändrad investeringsvilja samt utebliven eller negativ utveckling av Bolagets 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 Bolaget, kan villkor uppställas som begränsar Bolagets handlingsfrihet i olika avseenden.

För det fall ovanstående risker materialiseras kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och tillväxt. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som måttlig. Skulle risken enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är måttlig.

RISKER RELATERADE TILL AKTIEN OCH ERBJUDANDET

Aktiemarknadsrisker och likviditet

En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Utvecklingen för en noterad aktie beror såväl på bolagsspecifika händelser som på händelser hänförliga till kapitalmarknaden generellt. Sådana händelser kan även öka aktiekursens volatilitet. Priset på Tessins aktier är bland annat beroende på utvecklingen av Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Bolaget lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Bolagets aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Bolagets konkurrenter. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som måttlig. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är måttlig.

Risker relaterade till utebliven utdelning

Tessin har hittills inte lämnat någon utdelning. Tessin har per dagen för Memorandumet ej antagit någon utdelningspolicy. Det kan inte förutses om och när Bolaget kommer kunna lämna vinstutdelning, hur stor en sådan kan bli eller hur ofta vinstutdelning kan komma att genomföras. Bolagets kassaflöde förväntas vara negativt under åtminstone de närmaste fyra månaderna, varför några vinstmedel att dela ut inte förväntas finnas under 2024. Vidare befinner sig Bolaget i en expansion- och utvecklingsfas, varför eventuella överskott kan behöva investeras i Bolagets verksamhet vilket påverkar utdelningsutrymmet negativt. Det finns risk att framtida kassaflöden inte kommer att överstiga Bolagets kapitalbehov och/eller att framtida bolagsstämmor inte kommer att besluta om utdelningar.

Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som hög. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är måttlig.

Risker relaterade till teckningsrätter och BTA

Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier (BTA) som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande de som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på First North. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbildningen för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som måttlig. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är måttlig.

Risker relaterade till ej säker- ställd teckningsförbindelse och garantiåtagande

Bolaget har skriftligen avtalat om garantiåtagande med en part (se avsnittet "Garantiåtagande"). Garantiåtagandet är inte säkerställt. Följaktligen finns risk att garanten inte kommer att uppfylla sitt tecknings- och garantiåtagande samt att Bolaget och dess aktieägare ej heller kan påkalla och framtvunga uppfyllande av garantiåtagande.

Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som låg. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög.

Bakgrund och motiv

Bakgrund

Tessin grundades 2014 och har sedan dess etablerat sig som Sveriges ledande digitala plattform för fastighetsfinansiering. Den digitala plattform som Tessin utvecklat och tillhandahåller gör det möjligt för privata såväl som institutionella att investera i säkerställda lån till fastighetsprojekt.

Plattformen samlar all Tessins lånehantering i ett arbetsflöde och med all data samlad på en plats. Denna egenskap skapar förutsättningar för skalbarhet, flexibilitet och prestanda som annars inte hade varit möjlig att uppnå.

Idag har Tessins digitala plattform ca 64 000 medlemmar, ett konsortium med privatpersoner och professionella, samt institutionella investerare. Sedan start har Tessin förmedlat cirka 6 miljarder från investerare till olika fastighetsprojekt och utestående lånevolym per dagen för memorandumet är cirka 1 450 MSEK. Under föregående år förmedlades sammanlagt 648 MSEK samtidigt som 899 MSEK återbetalades till investerare.

En central del i Bolagets strategi är att attrahera ytterligare institutionellt kapital och säkra fler kapitalkällor i kombination med privat kapital för att skapa en hållbar affärsmodell. I maj 2024 ingick Bolaget en avsiktsförklaring om 600 miljoner kronor i institutionellt kapital med en europeisk kapitalförvaltare. Det institutionella kapitalet ska lånas ut från en lånefacilitet där beloppet kommer omsättas cirka 2,5 gånger under facilitetens löptid, vilket innebär att det utlåningsbara kapitalet uppgår till ca 1 500 MSEK. Parallellt först diskussioner med andra institutionella kapitalkällor för att möjliggöra utlåning till andra segment inom fastighetsfinansiering, som t.ex. bryggglån och lån till kassaflödesgenererande fastigheter.

I maj 2024 kommunicerades att Bolagets då fjärde största ägare, Troserums Förvaltning AB, ingått avtal om att förvärva huvudägaren NFT Ventures 1 KBs aktier i Bolaget. Som ett led i affären beslöt parterna att kalla till en extra bolagsstämma, vilken ägde rum 5 juni 2024, där beslut fattades att Bolaget ska genomföra dels Företrädesemissionen dels en kvittningsemission. Företrädesemissionen, som är fullt garanterad, kan tillföra Bolaget högst ca 5,8 MSEK.

Kvittningsemissionen innebär att fordringar uppgående till 5 875 000 kronor som innehas av NFT Ventures 1 KB och dess koncernbolag mot Tessin och dess koncernbolag förs över till Troserums Förvaltning AB och kvittas i en emission, varigenom högst 58 750 000 aktier emitteras. Genom kvittningsemissionen kommer Bolagets räntebörda att minska med sammanlagt cirka 2 MSEK på årsbasis och Bolagets balansräkning att förstärkas väsentligt.

Motiv

Motivet till Företrädesemissionen är dels att erbjuda samtliga aktieägare att teckna aktier på samma villkor som Troserums Förvaltning AB erbjuds i kvittningsemissionen, dels att finansiera satsningen att ansluta flera institutionella kapitalkällor i enlighet med strategin att bygga ett lönsamt tillväxtbolag.

Styrelsen i Bolaget bedömer att både kvittningsemissionen och Företrädesemissionen är till fördel för Bolaget och aktieägarkollektivet och att kvittningsemissionen utgör ett nödvändigt led i refinansieringen av Bolaget. Kapitalanskaffningen utgör även en viktig förutsättning för att Bolaget i framtida nyemissioner ska ha möjlighet att ta in nytt kapital.

Inbjudan till teckning av aktier

Den 5 juni 2024 beslutade extra bolagsstämman i enlighet med styrelsens förslag om företrädesemission av aktier. Genom Företrädesemissionen ökar aktiekapitalet med högst 5 835 394 SEK från 38 942 232,80 SEK till högst 44 777 626,80 SEK genom emission av högst 58 353 940 aktier.

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen den 12 juni 2024 erhålls tre teckningsrätter. 17 teckningsrätter ger rätt till teckning av en ny aktie för 0,10 SEK per aktie. Teckningsperioden löper under perioden 14 juni – 3 juli 2024. Intresseanmälan kan även göras under teckningsperioden om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter. För mer information se avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Vid full teckning av emissionen tillförs Bolaget cirka 5,8 MSEK före emissionskostnader. Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 1 MSEK inklusive garantiersättning. Antalet aktier ökar vid full teckning med högst 58 353 940 aktier till högst 447 776 268 aktier. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte teckna sin andel i nyemissionen uppgår till 13 procent.

Bolagets näst största aktieägare Dan Brander har förbundit sig att teckna sin pro-rata andel, motsvarande cirka 20 procent av Erbjudandet, samt har lämnat garantiåtagande motsvarande cirka 80 procent av Erbjudandet. Företrädesemissionen omfattas därmed till 100 procent av teckningsförbindelse och garantiåtagande. För emissionsgarantin utgår en garantiprovision om motsvarande 5 procent av garanterat belopp. Dan Brander och Bolaget har kommit överens om att garantiersättningen ska erläggas genom en riktad kvittningsemission på huvudsakligen samma villkor som i Företrädesemissionen, alternativt genom utställande av en konvertibel, efter att Företrädesemissionen har genomförts.

Härmed inbjuds aktieägarna i Tessin att, i enlighet med villkoren i detta memorandum, teckna aktier i Bolaget. Styrelsen, som ansvarar för detta informationsmemorandum, har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna som lämnas i informationsmemorandumet är, såvitt de vet, överensstämmande med de faktiska förhållandena och av Börsen uppställda krav samt att ingenting har utelämnats som kan påverka bedömningen av Bolaget.

Stockholm den 13 juni 2024
Tessin Nordic Holding AB (publ)

Styrelsen

VD har ordet

Redo med nytt institutionellt kapital när marknaden vänder

Trots en utmanande marknad och omvärld lyckades Tessin under 2023 uppnå ett kraftigt förbättrat resultat. Detta tack vare omfattande omstruktureringar med stora kostnadsbesparingar för att anpassa bolaget till rådande läge. Med en stabilare omvärld, fortsatt stark efterfrågan på fastighetslån och avsiktsförklaring om nytt institutionellt kapital står bolaget väl rustade för framtiden.



Avgörande åtgärder

För nästan två år sedan började vi ana mörka moln över fastighetsfinansieringsbranschen.

Trots att vi vid den tidpunkten varken visste hur höga räntorna skulle bli eller inverkan på vår verksamhet, vidtog vi genast åtgärder och påbörjade vårt första kostnadsbesparingsprogram. Att vi vidtog åtgärder snabbt har varit avgörande för oss under det senaste året. Kostnadsmassan är halverad och vi har lyckats bibehålla låga kostnader.

Ny institutionell kapitalkälla

Kostnadsbesparingarna har, som en naturlig påföljd, inneburit en minskad personalstyrka i en utmanande tid, något som lett till en större arbetsbörda för det kvarvarande teamet. Trots detta visar våra medarbetare ett starkt engagemang och framtidstro, både i arbetet med de dagliga uppgifterna men också i aktiviteter kopplat till att framtidssäkra bolaget.

En återkommande punkt i mina vd-ord är betydelsen av institutionellt kapital och behovet av att säkra fler kapitalkällor i kombination med privat kapital för att skapa en hållbar affärsmodell.

Strategin att ansluta ytterligare institutionellt kapital gäller fortsatt och i maj 2024 ingick vi en avsiktsförklaring om 600 miljoner kronor i institutionellt kapital med en europeisk kapitalförvaltare.

Det institutionella kapitalet ska lånas ut till fastighetsutvecklare för att möjliggöra flertalet bostadsprojekt i Sverige. Med fler bostadsprojekt i portföljen som finansieras genom institutionellt kapital ökar också intäkterna och ger tydliga förutsättningar för att ta oss till lönsamhet vilket i sin tur bidrar till en positiv utveckling för våra 4 000 aktieägare. Som Nordens ledande plattform för fastighetsfinansiering är vi nu väl förberedda när marknaden tar fart.

Avtalet om lånefaciliteten om 600 miljoner kronor ska finansiera bostadsprojekt under de tre kommande åren. Tessin har då möjlighet att bevilja nya lån i takt med att låneåterbetalningar sker, vilket innebär att dessa 600 miljoner kan lånas ut cirka 2,5 gånger under facilitetens initiala löptid. Förutsatt att slutligt avtal signeras kommer det utlåningsbara kapitalet alltså uppgå till minst 1 500 MSEK.

Affären är villkorad av en due diligence-process och det slutliga avtalet förväntas bli klart under sommaren.

Över 2 miljarder att finansiera

Antalet byggstartar i Sverige halverades under 2023 jämfört med föregående år med cirka 30 000 påbörjade bostäder. Trots att antalet byggstartar har minskat har Tessin haft en stark efterfrågan på lån från fastighetsutvecklare under hela perioden. Att vi har många förfrågningar trots att den totala byggfinansieringen minskat i marknaden är kopplat till att de traditionella bankerna blivit än mer restriktiva inom segmentet under de senaste åren.

Vi har idag en sales pipe som överstiger 2 miljarder kronor. Vi bedömer att den kommer att fortsätta växa i och med att vi får tillgång till kapital samtidigt som bankernas förutsättningar att låna ut till fastighetssektorn fortsätter stramas åt p.g.a. nya regelverk. Utöver det behöver antalet bostadsprojekt öka markant de kommande åren då den nuvarande byggtakten orsakar en ännu större bostadsbrist än tidigare.



**Trots en utmanande
marknad och omvärld
lyckades Tessin
under 2023 uppnå
ett kraftigt förbättrat
resultat.**

Heidi Wik, Vd Tessin Nordic Holding AB

900 MSEK återbetalt till investerare

Som en del av satsningen att ansluta fler institutionella kapitalkällor och för att öka kvaliteten ytterligare i våra kreditprocesser har vi under året förstärkt kompetensen i vår kreditorganisation. Detta för att ytterligare höja kvaliteten i våra processer för kreditbeviljande och uppföljning.

Under året har våra låntagare drabbats av större utmaningar än tidigare med försenade lånebetalningar på grund av att det tagit längre tid med slutfinansiering och att sälja färdigställda bostäder. Trots detta är de faktiska kreditförlusterna fortsatt låga, 0,3 procent, och totalt har 899 miljoner kronor återbetalats till våra investerare under helåret 2023.

En tydlig styrka i vår verksamhet och i arbetet med att förhindra att kreditförluster uppstår är Tessin Services, vår låneagentverksamhet. De företrädar långivarna och jobbar intensivt för att hitta de bästa lösningarna i de fall där låntagaren får utmaningar för att investera ska påverkas i minsta möjliga mån. Tessin Services bidrar också till att vi har långsiktiga kundrelationer med flera återkommande kunder.

Marknaden vänder

Även om vi ser att molnen nu skingras, kommer utmaningar att finnas kvar, kanske en längre tid än vad vi önskar. Flera rapporter indikerar ändå att vi nått, eller är på väg att nå botten, vad gäller bostadsmarknaden, fastighetsbolagens konkursväg och det kalla investerarklimatet. En indikation som stärktes 8 maj 2024 när Riksbanken meddelade att man beslutat sänka räntan för första gången på åtta år. En annan tydlig indikator är att bostadsbristen i Sverige blir allt större, i synnerhet i tillväxtregioner. Boverket räknar i sin senaste prognos med ett behov på 67 000 nya bostäder per år kommande år. Samtidigt väntas endast 25 000 nya bostäder byggstartas under 2024, enligt Boverket.

Oavsett när vändningen sker och når full effekt vill vi vara så förberedda som möjligt och vara lika snabba med att anpassa oss för en uppgång i marknaden, som vi var med att skära kostnaderna 2022.

Lönsamt tillväxtbolag

Vi har ett tydligt mål att bli ett lönsamt tillväxtbolag, även om marknaden tvingats oss till tålamod i att nå målet. Avsiktsförklaringen om 600 miljoner kronor är en viktig och fundamental byggsten i det arbetet. Parallellt med att slutföra det avtalet fortsätter vi jobbet med att ansluta ytterligare institutionellt kapital. Vi ser en efterfrågan i segment så som exempelvis bryggglån och lån till kassaflödesgenererande fastigheter för att bredda vårt utbud.

Som ett led i att bygga bolaget för framtiden och finansiering att investeringen att ta in nytt institutionellt kapital genomför vi nu en företrädesemission parallellt med att Troserums Förvaltning kommer in som huvudägare i Tessin.

Med det engagemang som aktieägare, styrelse och medarbetare visar i kombination med de aktiviteter som genomförts och pågår är vi väl rustade för arbetet som krävs för att bibehålla vår position som Nordens ledande plattform för fastighetsfinansiering och för att bli ett lönsamt tillväxtbolag.

Stockholm 13 juni 2024
Heidi Wik, Vd Tessin Nordic Holding AB

Villkor och anvisningar

Extra bolagsstämman i Tessin Nordic Holding AB (org.nr 559085–5721) har den 5 juni 2024 beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen omfattar högst 58 353 940 aktier och kan inbringa Bolaget 5 835 394,00 kronor vid full teckning.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 12 juni 2024. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 10 juni 2024. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 11 juni 2024.

Teckningstid

Teckning av aktier ska ske under perioden från och med den 14 juni 2024 till och med den 3 juli 2024. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

Teckningskurs

Teckningskursen är 0,10 kronor per aktie. Inget courtage kommer att tas ut.

Teckningsrätter

Aktieägare i Bolaget erhåller tre (3) teckningsrätter för en (1) innehavd aktie. Det krävs sjutton (17) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie. Teckningsrätter som ej sålts senast den 28 juni 2024 eller utnyttjats för teckning av aktier senast den 3 juli 2024, kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på First North under perioden från och med 14 juni 2024 till och med 28 juni 2024. Teckningsrätter som förvärfas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. Banker och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst vid förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter.

Betalda och tecknade aktier ("BTA")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av BTA skett på VP-kontot. Tecknade aktier benämns BTA till dess att nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Handel med BTA samt omvandling till aktier

Handel med BTA äger rum på First North under perioden från och med 14 juni 2014 till och med den 26 juli 2024. Ingen särskild avisering skickas ut från Euroclear i samband med omvandlingen.

Handel med aktien

Aktierna i Bolaget handlas på Nasdaq First North Growth Market. Aktien handlas under kortnamnet TESSIN och har ISIN SE0009522451. Efter det att emissionen blivit registrerad hos Bolagsverket kommer även de nyemitterade aktierna att bli föremål för handel.

Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 12 juni 2024 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för sjutton (17) befintliga aktier, teckna tre (3) nya aktier.

Direktregistrerade aktieägare, innehav på VP-konto

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi, särskild anmälningssedel, anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter, samt VD-brev. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare, innehav på depå

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske enligt instruktioner från förvaltaren. Ett VD-brev skickas ut till samtliga förvaltarregistrerade ägare.

Teckning med stöd av teckningsrätter,

direktregistrerade aktieägare

Teckning ska ske genom betalning till angivet bankgiro senast den 3 juli 2024 i enlighet med något av följande två alternativ.

1) Förtryckt bankgiroavi - Emissionsredovisning

Används om samtliga erhållna teckningsrätter ska utnyttjas. Teckning sker genom inbetalning av den förtryckta bankgiroavin. Observera att ingen ytterligare åtgärd krävs för teckning och att teckningen är bindande.

2) Särskild anmälningssedel

Används om ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas, t ex om teckningsrätter har köpts eller sålts. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission. Referens vid inbetalning är anmälningssedelns nummer. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälningssedeln kan skickas med vanlig post (EJ REK), via mail eller fax. Observera att teckningen är bindande.

Särskild anmälningssedel kan erhållas från Eminova Fondkommission AB.

Telefon: 08-684 211 00
Fax: 08-684 211 29
E-mail: info@eminova.se.

Aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin (emissionsredovisningen) kan betala i svenska kronor via SWIFT enligt nedan. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission. Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr
111 46 Stockholm, Sverige
BIC/SWIFT: NDEASESS
IBAN: SE9230000000032731703768

Aktieägare bosatta i vissa oberättigade jurisdiktioner

Aktieägare bosatta i annat land där deltagande i nyemissionen helt eller delvis är föremål för legala restriktioner äger ej rätt att delta i nyemissionen (exempelvis Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA, Schweiz, Ryssland, Vitryssland). Dessa aktieägare kommer inte att erhålla teckningsrätter, emissionsredovisning eller någon annan information om nyemissionen. Eminova förbehåller sig rätten att neka tecknare bosatta i länder där Eminova inte bedriver verksamhet.

Teckning utan stöd av teckningsrätter samt tilldelning

För det fall samtliga aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av återstående aktier.

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedeln benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter" som finns att ladda ned från eminova.se. Om fler än en anmälningssedel insänds kommer endast den först erhållna att beaktas. Någon inbetalning ska ej göras i samband med anmälan! Observera att anmälan är bindande. (Viktig information om ISK, IPS och kapitalförsäkring under "Övrigt")

Om anmälan avser teckning till ett belopp om 15 000 EUR eller mer, ska en ifylld KYC samt en vidimerad kopia på giltig legitimation medfölja anmälningssedeln. Gäller anmälan en juridisk person ska utöver KYC och legitimation även ett giltigt registreringsbevis (ej äldre än tre månader) som visar behöriga firmatecknare medfölja anmälningssedeln.

Besked om tilldelning av aktier lämnas genom översändande av en avräkningsnota. Betalning ska erläggas till bankgiro enligt instruktion på avräkningsnotan och dras aldrig från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte betalning i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Inget meddelande skickas ut till de som ej erhållit tilldelning.

För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av aktier utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning kommer då att ske enligt följande:

I första hand ska tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat nya aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om förvärvaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid övertäckning, i förhållande till det antal teckningsrätter var och en har utnyttjat för teckning av nya aktier.

I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter och, vid övertäckning, i förhållande till det antal nya aktier som inges i respektive teckningsanmälan och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I tredje och sista hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som genom avtal ingått garantiåtaganden i egenskap av emissionsgaranter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det belopp som var och en garanterat för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Övrigt

Teckning av aktier med eller utan teckningsrätter är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva sin teckning.

Angående teckning till ISK, IPS eller kapitalförsäkring

I det fall depån eller VP-kontot är kopplat till en kapitalförsäkring, är en IPS eller ISK (investeringssparkonto) gäller särskilda regler vid nyteckning av värdepapper. Tecknaren måste kontakta sin bank/förvaltare och följa dennes instruktioner för hur teckningen/betalningen ska gå till. I det fall teckningen inte sker på ett korrekt sätt kommer leverans av tilldelade värdepapper inte att kunna ske till dessa depåtyper. Teckningen är bindande och insänd anmälningssedel kan inte återkallas. Det är tecknarens ansvar att se till att teckningen sker på sådant sätt att leverans kan ske till angiven depå.

Angående leverans av tecknade värdepapper

Felaktiga eller ofullständiga uppgifter i anmälningssedeln, registreringshandläggning vid Bolagsverket, sena inbetalningar från investerare, rutiner hos förvaltande bank eller depåinstitut eller andra för Eminova icke påverkbara faktorer, kan fördröja leverans av aktier till investerarens VP-konto eller depå. Eminova avsäger sig allt ansvar för förluster eller andra konsekvenser som kan drabba en investerare till följd av tidpunkten för leverans av aktier.

Villkor för hantering av felaktig, oidentifierbar eller för sent inkommen betalning – tecknare/investerare
I det fall kunden betalar in ett för högt och därmed felaktigt belopp eller betalar in för sent, kommer Eminova inte att återbetala belopp understigande 10 kr. Kunden förlorar, genom sin felaktiga inbetalning, sin rätt att göra anspråk på beloppet. För belopp på 10 kr eller mer kan kunden kontakta Eminova för att få överskjutande belopp återfört till det konto som betalningen kommit från. Inbetalaren behöver lämna underlag som visar inbetalt belopp, till vilket konto som betalningen gjordes samt när och från vilket konto som betalningen gjordes samt vem som äger kontot. Eminova kommer inte att betala ut beloppet till något annat konto. Anspråkrätten för belopp 10–100 kr kvarstår i ett års tid från inbetalningens datum. Anspråkrätten för belopp överstigande 100 kr kvarstår i tio år från inbetalningens datum. Efter det att anspråkrätten förfallit avregistreras beloppet från kunden.

I det fall inbetalningen inte går att identifiera och koppla till en kund kommer beloppet att registreras under "okända ägare". Det åligger inbetalaren att kontakta Eminova för att göra anspråk på beloppet. Samma villkor, beloppsgränser och anspråksrätt gäller som i stycket ovan.

Eminova kommer inte, på eget initiativ, kontakta kunder eller andra som betalat in ett felaktigt belopp, ett belopp som inte går att identifiera eller betalat in för sent, för att återbetala överskjutande belopp. Detta ansvar åligger inbetalaren.

Kontakt sker via mail: info@eminova.se med ref. INBETALNING.

Offentliggörande av utfallet i emissionen

Offentliggörande av utfallet i emissionen kommer att ske genom ett pressmeddelande från Bolaget så snart detta är möjligt efter teckningstidens utgång.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

Aktiebok

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

Tillämplig lagstiftning

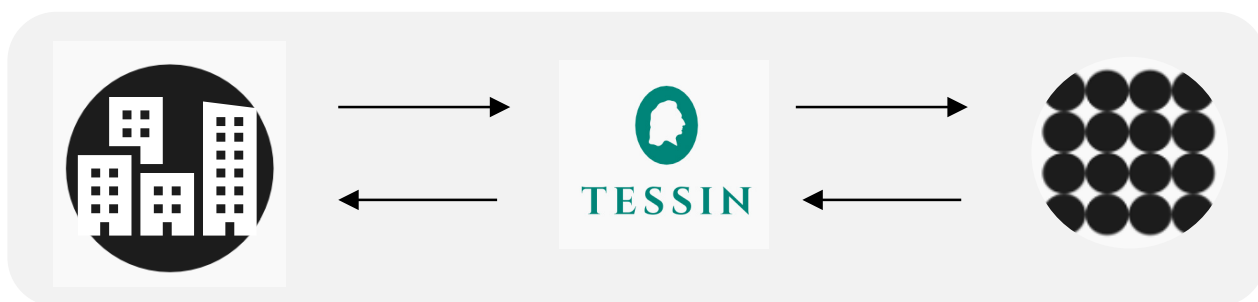
Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning, som finns tillgänglig på Bolagets hemsida, och dels av aktiebolagslagen (2005:551).

Verksamhets- översikt

Översikt

Tessin grundades 2014 och är idag en av Nordens ledande digitala plattform för fastighetsfinansiering sett till förmedlat kapital.¹ I dagsläget har Tessin cirka 64 000 registrerade medlemmar på plattformen. Verksamheten baseras på den egenutvecklade plattformen som kopplar ihop fastighetsutvecklare och fastighetsägare i behov av lånefinansiering med investerare som söker exponering mot ett relativt högavkastande tillgångsslag med balanserad risk² och säkerhet i form av framför allt fastighetspant. Tessins kärnverksamhet består av att sammanföra sådana låntagare och långgivare.



Tessin bildades mot bakgrund av det finansieringsgap som skapades i och med införandet av Basel III-direktivet, en reglering som bland annat fått till följd att traditionella banker minskat sin utlåning mot fastighetssektorn i allmänhet och mindre och medelstora fastighetsutvecklare i synnerhet. Bolagets strategi och verksamhet utgår från antagandet att krediter för denna typ av låntagare blivit en bristvara och att det finns en tydlig och adresserbar marknad för aktörer som förmår generera eller förmedla sådana krediter. En ytterligare förutsättning för Tessins strategi är att det både i Sverige och internationellt finns en god tillgång till privata och institutionella investerare med ekonomiska medel, investeringsvilja och den kunskap som krävs för att bli långgivare.

Bolaget är idag verksamt i Sverige och Finland och har sedan verksamheten etablerades totalt förmedlat knappt 6 miljarder SEK i finansiering till mer än 550 olika fastighetsprojekt, vilket har bidragit till att byggnationen av drygt 9 000 bostäder tillsammans med en mängd kommersiella lokaler och samhällsfastigheter blivit verklighet. Sedan starten har motsvarande cirka 4,5 miljarder SEK återförts till långgivarna och den genomsnittliga årliga avkastningen har uppgått till över 10 procent. Den genomsnittliga årliga avkastningen kan delvis hänföras till de låga kreditförluster, om cirka 0,3 procent, som Bolaget historiskt påvisat.

¹ Uttalande är baserat på Bolagets egen bedömning och uppfattning av marknaden och dess konkurrenter.

² Balanserad risk – Med "balanserad risk" avses risken i samband med utlåning, givet att den kreditprocess som föregår ett fastighetslån och den säkerhet som fastighetspant utgör, är begränsad och väl avvägd gentemot fastighetslånets avkastning.

Vision

Tessins vision är att genom ny teknik, attraktiva investeringsprodukter och långsiktiga avtal med europeiska institutionella investerare som möjliggör flexibla finansieringslösningar ytterligare stärka sin ledande position inom fastighetsrelaterad låneförmedling inom Norden och på sikt utveckla erbjudandet med ett flertal olika former av lånefinansiering.

Idé och affärsmodell

Tessins grundidé är att koppla ihop låntagare med långgivare avseende lån med balanserad risk³ och säkerhet i form av framför allt fastighetspant. Bolagets roll är att tillhandahålla en plattform där intressanta lånemöjligheter presenteras för investerare. För varje lånemöjlighet genomför Tessin en kreditprövning, och vid beviljad kreditprövning presenteras lånemöjligheten först för medlemmarna inom Premium segmentet, för att i nästa skede presenteras för samtliga medlemmar. För mer information om Premium segmentet, se underrubrik "Tessin Premium" nedan.

Utöver Tessins kärnverksamhet utgörs affärsmodellen av Tessins agentverksamhet genom dotterbolaget Tessin Services AB och Tessins fastighetsförvaltning genom dotterbolaget Tessin Properties AB. Att erbjuda tjänster inom olika segment, och därigenom skapa olika intäktsben är nödvändigt för att skapa en god diversifiering inom Bolaget samt minska risken för Tessins aktieägare. För mer information om Agentverksamheten, se underrubrik "Tessin Services" nedan.

³ Balanserad risk – Med "balanserad risk" avses risken i samband med utlåning, givet att den kreditprocess som föregår ett fastighetslån och den säkerhet som fastighetspanten utgör, är begränsad och väl avvägd gentemot fastighetslånets avkastning.



Intäktsmodell

Tessins intäktsmodell innefattar flera intäktsben. Tessins intäkter utgörs dels av de förmedlingsavgifter som betalas av låntagarna, dels genom de agentavgifter som betalas för varje enskilt lån via Tessin Services, dels genom löpande hyresintäkter från den fastighetsförvaltning som Bolaget bedriver via Tessin Properties. Utöver detta har Tessin intäkter från kapitalstrukturerna med de institutionella investerarna.

Målet på sikt är att de löpande intäkterna från kapitalstrukturerna ska öka.

Storleken på de förmedlingsavgifter som Bolaget erhåller genom betalning från låntagaren varierar och är beroende av fastighetslånets storlek och låntagarens historik. I genomsnitt har förmedlingsavgiften uppgått till omkring fyra procentenheter av det totala lånebeloppet.

Tessin Services

Under 2021 lanserades Tessins agentverksamhet genom dotterbolaget Tessin Services AB. För samtliga lån som förmedlas av Tessin, används en låneagent som företrädare långgivare gentemot låntagare. Tidigare användes tredje part i företrädande syfte, men sedan lanseringen av Tessin Services har Bolaget tillhandahållit agentverksamheten internt. Att tillhandahålla den här tjänsten internt har inneburit en tydligare och tryggare låneprocess för samtliga involverade parter. Tessin Services hanterar de säkerheter som ställs ut i samband med upphandling av fastighetslån och besvarar de frågor som rör fodringar på låntagare, samt frågor rörande tvister.

Lansering av Tessin Services har även inneburit ett nytt intäktsområde med stabila och löpande intäkter som dels utgörs av en fast avgift i samband med lånets utbetalning vilken baseras på lånets löptid, dels ytterligare intäkter för det fall Tessin Services tillförser ytterligare tjänster under lånets löptid.

Tessin Properties

Som ett komplement till Tessins kärnverksamhet lanserades Tessin Properties vilket är ett digitalt fastighetsbolag som äger och förvaltar kassaflödesgenererande fastigheter som helt eller delvis finansieras av Långgivarna. Intäkterna från detta intäktsben genereras framför allt från fastigheternas kassaflöde men också från potentiell värdeökning vid en framtida försäljning. Då Tessin valt att fokusera på kärnverksamheten, dvs finansiering av säkerställda lån, är planen att avyttra fastigheterna och därmed avsluta verksamhetsområdet Tessin Properties under 2024 eller senast Q1 2025.

Tessin Oyj

Det helägda dotterbolaget Tessin Oyj förvärvades under 2020 i syfte att kunna erbjuda finska fastighetsutvecklare attraktiva finansieringsmöjligheter genom att presentera dem för Tessins medlemmar i Sverige och Finland. I samband med att Tessin initierade kostnadsbesparingar under 2022 i syfte att anpassa kostnaderna till ett nytt marknadsläge fattades beslutet att avvakta med nyutlåningen i Finland tills marknaden stabiliserats.

Strategi

Tessins position

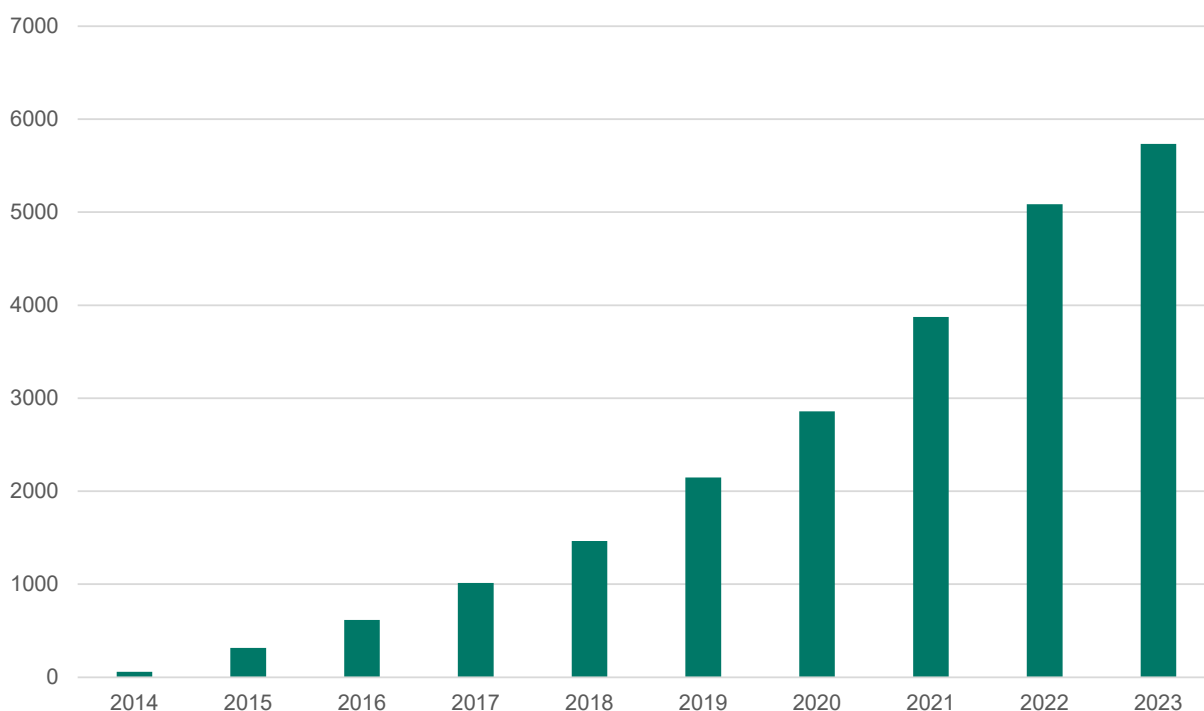
Tessins verksamhet bygger på grundidén att tillgängliggöra fastighetsmarknaden för investerare. Sedan starten 2014 har Tessin med den utgångspunkten byggt upp Nordens ledande digitala plattform för fastighetsfinansiering som hittills förmedlat cirka 6 miljarder SEK till fastighetsutvecklingsprojekt i Sverige och i Finland.

Bortsett från 2023 som utgjorde en tuff marknad både på fastighets och investerarsidan har Tessins tillväxt accelererat sedan starten 2024. Under senare delen av 2022 och under föregående år genomfördes omfattande

kostnadsbesparingsprogram för att anpassa Bolaget till de nya marknadsförutsättningarna vilket resulterade i halverade kostnader och goda förutsättningar, i takt med att volymerna återhämtar sig, för att bli ett lönsamt tillväxtbolag i enlighet med strategin.

Tessins skalbara tekniska plattform har varit en central del för framgången hittills och bedöms tillsammans med avtal tecknade med institutionella mandat, vara avgörande för att uppnå den långsiktiga visionen. Förutom en effektiv teknisk plattform ska Tessin fortsatt ha en stark företagskultur som attraherar talanger med entreprenörsanda, kreativitet och målmedvetenhet.

Utveckling förmedlat kapital 2014-2023 (MSEK ackumulerat)

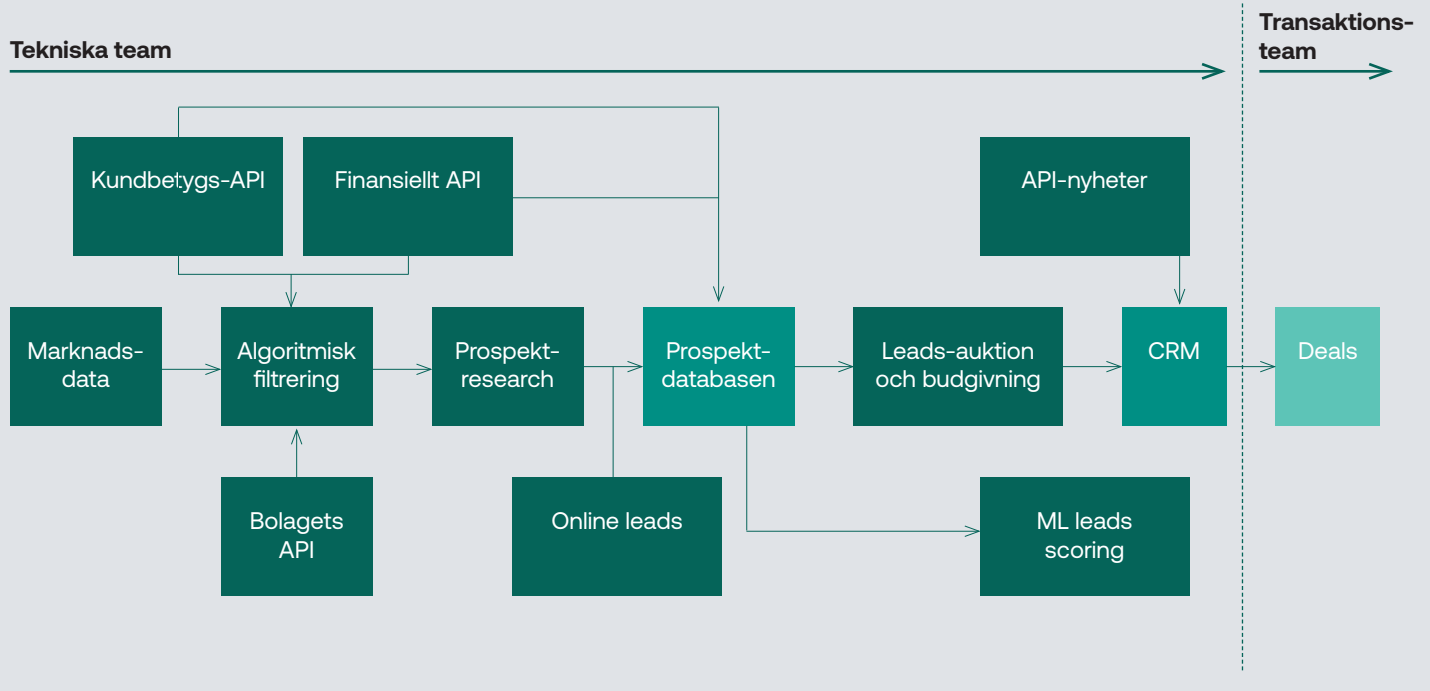


Teknologi och produkter

Teknologi

Tessin har utvecklat och tillhandahåller en egen digital programvaruplattform som möjliggör för privata såväl som institutionella investerare att låna ut pengar till olika fastighetsprojekt. Plattformen samlar all Tessins lånehantering i ett arbetsflöde och med all data samlad på en plats. Denna egenskap skapar förutsättningar för skalbarhet, flexibilitet och prestanda som annars inte hade varit möjlig att uppnå. Genom denna lösning elimineras integrationsrisken mot flera olika system och ger Tessin god kontroll på relevant data.

Sedan 2019 har Tessin byggt om den underliggande tekniska strukturen för att förbereda Bolaget för att kunna hantera betydligt större volymer, utan att i någon större utsträckning behöva addera mer personal eller öka fasta kostnader. Bolagets uppfattning är att plattformens skalbarhet skulle kunna generera intäkter upp mot det tredubbla utan att mer personal behöver adderas.



Kvalificerade leads

Kvalificerade leads genereras automatiskt med hjälp av en egenutvecklad motor som letar efter potentiella affärer i publika källor

Snabbt

Automatiserade processer och kreditbetyg skapar ett stabilt affärsflöde i alla marknadslägen

Effektivt CRM

Leads fångas upp av transaktionsteamets CRM-system som hanterar befintliga och potentiella låntagare

Tessins kapitalkällor

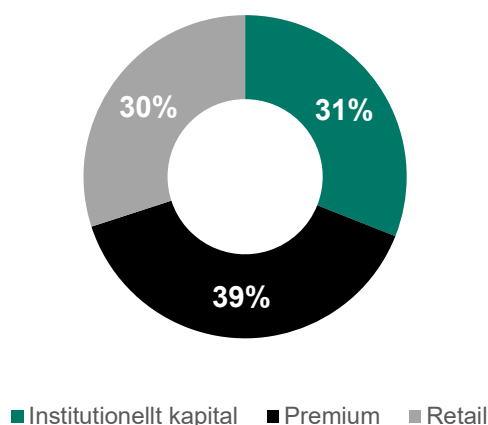
Tessins digitala plattform har idag knappt 64 000 medlemmar, ett konsortium av privatpersoner och professionella, samt institutionella investerare. För att möta den växande efterfrågan på fastighetslån fortsätter Tessin att samarbeta med fler institutionella investerare som har ambition att utöka samarbetet för att möta fastighetsmarknadens behov av finansiering.

Genom att addera ytterligare produkterbjudanden och kapitalkällor skapar Tessin möjligheten inte bara att utöka den totala volymen, utan också möjligheten att kunna förmedla större lån. Därmed kan Tessin på sikt även bli

ett alternativ för större fastighetsaktörer. Idag förmedlar Tessin primärt fastighetslån inom intervallet 10 – 100 MSEK, men ser stor efterfrågan också på fastighetslån som överstiger 100 MSEK.

Över hela perioden, från att Bolaget startade till idag, är fördelningen jämnt fördelad. Under de två senaste åren, i takt med att Tessin haft tillgång till mer institutionellt kapital har fördelningen varit 50% institutionellt kapital och 50% från Retail och Premiumsegmenten. Trenden pekar åt att andelen institutionellt kapital ökar successivt.

Fördelning per kapitalkälla
2014-2023



Tessin Premium

Tessin har byggt upp ett investerarnätverk som består av knappt 64 000 medlemmar. Minimibeloppet för en investering är 30 000 kr och till våra investerare som investerat minst 500 000 kronor via plattformen under året erbjuder vi Premium medlemskap. Medlemmar i Tessin Premium får tillgång till projekt som marknadsförs på plattformen 12–24 timmar före övriga investerare samt förtur vid teckning och tilldelning.

Institutionellt kapital

Sedan 2018 har Tessin haft strategin att ansluta institutionellt kapital och erbjuder idag både direct lending avtal och lånefaciliteter till institutionella investerare. Att investera i private debt riktat till säkerställda fastighetskrediter är ett växande tillgångsslag, framför allt i de större europeiska länderna. Många av de internationella investerarna är intresserade av den svenska marknaden och letar aktivt efter plattformar som Tessin att samarbeta med.

I en lånefacilitet har Tessin möjligheten att omsätta lånen flera gånger under facilitetens löptid i takt med att lånen återbetalas. I ett direct lending avtal återgår däremot lånebeloppet till investeraren vid återbetalning.

Tessin upprättade sin första lånefacilitet 2021 då man emitterade 172,5 MSEK i ett vinstandelslån till Praktikertjänst tillsammans med andra kapitalpartners. 2022 ingick Tessin ett direct lending avtal med LCM Partners om en miljard kronor. 2024 ingicks en avsiktsförklaring med Pollen Street Capital om 600 miljoner kronor till en lånefacilitet med en löptid på minst 3 år.

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 NGM1 sedan hösten 2019. Medan traditionella fastighetsfonder förvärvar fysiska fastigheter eller fastighetsrelaterade aktier, investerar Fastighetsräntefonden primärt i säkerställda fastighetskrediter. Fastighetsräntefondens avkastning är således inte beroende av värdeökningen på ett fastighetsbolag och dess underliggande fastigheter eller volatiliteten på börsen. I stället 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. Därefter komponeras en diversifierad portfölj av säkerställda fastighetskrediter med god riskspridning och en målavkastning på åtta till tio procent per år.

Finansieringstyper och lån

Ett fastighetslån har en låntagare, eventuellt en eller flera borgensmän och/eller pantförskrivare samt mellan en och 150 långgivare, beroende på om lånet riktats mot Tessins medlemmar eller institutionella långgivare. Utöver dessa parter tillkommer Tessin Services vars uppgift är att bevaka långgivarnas intressen samt att företräda dessa gentemot låntagaren. Långgivarnas sammanlagda kapitalbelopp utgör lånebeloppet och alla långgivare har proportionerlig rätt till den eventuella pant eller annan säkerhet som är kopplad till lånet. Fastighetslånen som marknadsförs på plattformen säkerställs i första hand av fastighetspant och i andra hand andra av övriga tillgängliga säkerheter. Det innebär att om låntagaren inte kan betala tillbaka fastighetslånet kan fastigheten avyttras och intäkterna från sådan försäljning användas till att i första hand återbetala långgivarnas fordran. Tessin nyttjar ofta även ytterligare säkerheter, som till exempel aktiepant, företagsinteckningar eller personliga borgensåtaganden. Fastighetslånen har haft en historisk avkastning om cirka 8 till 12 procent.

Låneagent

Tessin Services, företräder samtliga långgivare och tillvaratar deras gemensamma intressen gentemot låntagaren och har hand om de säkerheter som ställts för ett fastighetslån. För de fall en låntagare inte uppfyller sina skyldigheter enligt låneavtalet eller något sker som avviker från den initiala tidsplanen, bistår låneagenten i dialogen kring potentiella åtgärder såsom till exempel förlängd löptid, ytterligare säkerheter till förmån för långgivarna, eller andra åtgärder för att tillvarata långgivarnas intressen.

Tessin Services administrerar även omröstningar kring ändringar, tillägg och/eller uppsägning av låneavtalet under lånets löptid. Detta innebär att beslut kring lånet fattas av långgivarna tillsammans enligt de regler som framgår av låneavtalet. En enskild långgivare kan därför inte agera på egen hand mot låntagaren. Genom låneagentens Tessin Services arbete uppnås en hög recovery rate på lån och låga kreditförluster kan därmed förväntas.

Lånetyper

Tessin erbjuder idag ett flertal olika lånetyper, med huvudsakligt fokus på fastighetsutveckling och byggkreditiv. Lånetyperna kategoriseras av Tessin och presenteras för långgivarna, enligt nedanstående indelning. I tabellen som följer anges vanligt förekommande egenskaper och villkor för fastighetslån av respektive lånetyp.

| | |
|------------|---|
| Bygga: | Byggkreditiv, nybyggnation, ombyggnation eller utveckling av fastigheter |
| Brygga: | Tillfällig finansieringslösning i väntan på annan finansiering |
| Förvalta: | Finansiering av hyresbestånd eller bostadsrätts-föreningar med befintliga kassaflöden |
| Expandera: | Fastighetsförvärv eller annan expansion av fastighetsrörelse |

Investering via plattformen

Utforska

För att kunna ta del av ett låneerbjudande krävs en registrering som medlem på Tessins plattform. På plattformen presenteras nya erbjudanden löpande. För varje projekt som presenteras för Tessins medlemmar upprättas ett prospekt där all nödvändig information om låntagaren och lånet framgår. Memorandumet är ett resultat av Tessins omfattande och djupgående kreditbedömningsprocess, som ofta är betydligt mer omfattande än bankernas. I prospektet presenteras bland annat låntagaren, lånets syfte, villkor, säkerheter, löptid, avkastning och uppskattad risk.

Investera

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

Följ

Tessin kommunicerar löpande med Långgivarna i respektive projekt via plattformen och även uppdateringar från låntagaren kommuniceras via denna. Det är låntagarens ansvar att sammanställa och delge informationen som sedan förmedlas av Tessin. Vid behov genomför Tessin även platsbesök.

Avkastning

När slutdatum för lånet infaller 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.

Låneprocess

Utöver inkommande finansieringsförfrågningar identifierar Tessins sourcingmotor fastighetslån som presenteras på plattformen. Innan Tessin publicerar ett fastighetslån på plattformen genomförs en omfattande kontroll av låntagaren, dess företrädare, ägare och eventuella partners. Låntagaren och dess företrädare kontrolleras i sedvanliga register och en kreditbedömning samt kontroll av säkerheterna utförs. Om låntagaren uppfyller Tessins krav publiceras lånet på plattformen och blir omedelbart tillgängligt för Långgivarna. Marknadsföring av lån sker endast via plattformen och/eller genom mailutskick till medlemmarna.

Kreditprocess

Tessin har antagit en omfattande kreditprocess som genomförs inför varje lån. Den inledande fasen av kreditprocessen omfattar säkerställande av låntagarens och dess företrädares identitet, tidigare erfarenhet, lånebehov och affärslogik samt självklart det aktuella projekt som lånet är kopplat till. Därefter görs en initial utvärdering och granskning av relevanta grundläggande dokument såsom kreditupplysningar, årsredovisningar, finansiella rapporter, budgetar, etcetera. Stor vikt läggs

också vid att bedöma de fastigheter som omfattas av projektet och återbetalningsplanens rimlighet. Nästa steg omfattar en företagsbesiktning (s.k. Due-Diligence). Företagsbesiktningen utmynnar i en rapport som bland annat innefattar sökning hos publika register och i domstolar, kreditsökning samt sökningar efter pågående tvister i externa tjänster. Därutöver genomgår låntagaren även en gedigen kundkännedomsprocess (s.k. KYC-process) där bland annat ägarstruktur, samt huruvida företrädare för låntagaren omfattas av någon sanktionslista kontrolleras. Om låntagaren passerar företagsbesiktningen inleds förhandling av lånevillkor innefattande räntenivåer och säkerheter, vilket som standard omfattar fastighetspant, proprieborgen från eventuellt moderbolag och personlig borgen. Tessin tillämpar standardiserade villkor enligt egenutvecklade skuldebrevsmallar. Värderingsutlåtande tas fram av auktoriserad fastighetsvärderare och granskas av Tessin vilket utgör en viktig komponent i processen. Vidare klassificeras lånet inklusive villkor i Tessins interna riskklassificeringsmodell. Tillsammans med all övrig dokumentation och finansieringsrådgivarens kredit-PM, presenteras lånet därefter för Tessins kreditkommitté som tar det slutgiltiga beslutet huruvida lånet ska beviljas samt till vilka villkor och förutsättningar. Därefter är fastighetslånet redo att lanseras på Tessins plattform och presenteras för Tessins investerare. Om exponeringen gentemot en enskild låntagare överstiger 100 MSEK, tas beslutet i stället, efter kreditkommitténs tillstyrkan, av styrelsen.

Kreditprocess



Marknads- översikt

Informationen i detta avsnitt gällande marknadens storlek, tillväxt, andra särdrag samt Bolagets marknadsställning i förhållande till konkurrenterna är Bolagets egna uppskattningar och bedömningar och uppfattningar baserat på både interna och externa källor. Bolaget har eftersträvat att använda den senast tillgängliga informationen från relevanta källor. Denna information omfattar viss information som har hämtats från tredje part. Informationen har återgivits korrekt och – såvitt Bolaget känner till och kan verifiera genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje part – har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Även om Bolaget är av uppfattningen att dessa källor är pålitliga har ingen oberoende verifiering av information gjorts. Läsare av detta Memorandum bör ta i beaktande att eventuella prognoser och/eller framåtblickande uttalanden som återfinns i detta avsnitt inte utgör någon garanti för framtida resultat och att faktiska händelser och omständigheter kan skilja sig betydligt från de nuvarande förväntningarna.

Marknad

Såväl svensk som internationell ekonomi har under de två senaste åren präglats av den höga inflationen och de påföljande ränteökningarna. Det i marknaden upprepade ”Higher for longer” budskapet avseende ränteläget har orsakat ett svalt investeringsklimat samtidigt som finansieringskostnaderna på fastighetsmarknaden rusat i snabb takt.

Under våren 2024 har flera rapporter indikerat att vi nått botten vad gäller bostadsmarknaden, fastighetsbolagens konkursrädsla och det kalla investeringsklimatet och att marknaden under de kommande åren kommer präglas av;

- Förväntade räntesänkningar
- Ökad bostadsbrist
- Finansieringsgap i fastighetsbranschen
- Fortsatt ökat intresse för direct lending
- Stark utvecklingstakt för digitala plattformar

Förväntade räntesänkningar

Under våren har indikationerna på att inflationen och därmed räntehöjningarna har nått sin topp ökat. Den tydligaste indikationen inföll 8 maj 2024 då Riksbanken meddelade att man beslutat sänka räntan för första gången på åtta år och prognosen per

dagen för memorandumet är att det blir ytterligare två räntesänkningar under 2024.

Räntesänkningarna ger förutsättningar för lägre finansieringskostnader för fastighetsutvecklare vilket skapar utrymme för fler byggstarter. Byggstarterna förväntas öka med start hösten 2024 för att uppgå till 32 000 under 2025 enligt Boverkets senaste prognos.⁴

Förutsägbarhet i räntekostnaderna och räntesänkningar skapar också förutsättningar för en högre omsättning på bostadsmarknaden som stagnerat under de senaste två åren. Med en ökad omsättning och försäljningsgrad kommer det skapas nya möjligheter för fler fastighetsutvecklare att påbörja nya fastighetsprojekt med förutsägbara återbetalningsplaner.

Ökad bostadsbrist

För att möta behovet av bostäder fram till 2030 behöver det enligt Boverket byggas minst 63 000 bostäder per år. 2023 uppgav 148 av landets 290 kommuner att de har ett underskott på bostäder⁵. Under 2023 påbörjades enbart cirka 30 000 bostäder dvs under hälften av behovet. Återhämtningen förväntas vara långsam vilket med hög sannolikhet innebär att bostadsbristen kommer öka de kommande åren och marknaden för fastighetsutvecklare och därmed efterfrågan på fastighetsfinansiering kommer fortsatt vara stor under en lång tid framöver.

⁴ Boverket: Byggprognos analys maj 2024

⁵ Boverket: Läget på Bostadsmarknaden i riket. 16 maj 2024

Finansieringsgap i fastighetsbranschen

Trots att antalet byggstarter minskat markant under 2023 har efterfrågan på finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt fortsatt varit stort och fler mer erfarna fastighetsutvecklare har sökt finansiering utanför de traditionella bankerna. Bankerna har länge, ända sedan Basel III direktivet implementerades blivit successivt mer restriktiva i utlåningen till framför allt fastighetsprojekt framför allt p.g.a. de kapitaltäckningskrav som regelverket ställer. I samband med att Basel III regelverken infördes ökade antalet utmanare inom fastighetsfinansiering, varav Tessin var en av dem. I det hårdare marknadsklimatet kombinerat med ökade regelverkskrav har bankerna blivit än mer restriktiva vilket medfört att tillgången på kapital strypts framför allt mot fastighetssektorn där det totala finansieringsbehovet motsvarar hundratals miljarder årligen.

Direct lending – ett växande tillgångsslag

Digitala plattformar möjliggör för privatpersoner att direktinvestera i säkerställda fastighetslån, dvs skuldfinansiering av säkerställda fastighetslån. Tillgångsslaget och så kallad plattformfinansiering har ökat och fortsätter öka, framför allt i Storbritannien och övriga Europa. Investmentbanker och kapitalförvaltare söker aktivt efter attraktiva marknader för skuldfinansiering och många specifikt för skuldfinansiering inom fastighetsbranschen. De internationella aktörerna föredrar ofta att samarbeta med en lokalt nischad aktör framom att etablera egna filialer för att ha tillgång till lokal kompetens.

Tessin, som förmedlat över en miljard i internationellt institutionellt kapital har under de senaste åren byggt upp processer och kompetens för att ha förutsättningar att ansluta fler institutionella kapitalkällor för att möta finansieringsbehovet i marknaden.

Stark utvecklingstakt för digitala plattformar

I november 2021 trädde förordningen (EU) 2020/1503 om europeiska leverantörer av gräsrotsfinansieringstjänster för företag och om ändring av förordning (EU) 2017/1129 och direktiv (EU) 2019/1937 ("Förordningen") i kraft vilket innebär att Bolaget behövde ansöka om tillstånd hos FI för att få bedriva sin verksamhet. Bolaget lämnade in sin ansökan till FI i juni 2022. Tillståndet innebär bland annat att Bolaget enklare kan tillhandahålla sina tjänster i hela EU. Att erhålla tillståndet får även anses innebära en kvalitetsstämpel för Bolaget i kontakt med Låntagare och potentiella internationella institutionella investerare.

Skalbarhet på den nordiska marknaden

De övriga nordiska länderna bestående av Danmark, Finland, Island, och Norge, har sett liknande fundamentala förändringar på makronivå som de som återfunnits i Sverige de senaste åren. I takt med att marknaden vänder ser Tessin goda möjligheter att aktivera verksamheten i Finland där infrastruktur och processer redan finns på plats. När affären på den svenska marknaden stabiliserats har Tessin förutsättningar, tack vare plattformen och institutionella samarbeten ta bolaget till fler marknader i närområdet.

Konkurrensfördelar

Bland flertalet aktörer inom branschen för finansiering av fastighetsrelaterade projekt har Tessin ett antal konkurrensfördelar jämfört med andra långgivare som banker, nischbanker och andra förvaltare av institutionellt kapital.⁶

Dels har Bolaget en egenutvecklad plattform som knyter samman långgivare och fastighetsutvecklare som är behov av finansiering. Tessin har dessutom en lång erfarenhet inom fastighetsfinansiering och ett långt track record som är genomlyst av flera stora internationella institutionella investerare. Tessin har utöver detta en bevisad affärsmodell och är idag Nordens ledande aktör⁷ med en total förmedlad finansieringsvolym om cirka sex miljarder SEK till mer än 550 olika fastighetsprojekt.

⁶ Uttalande är baserat på Bolagets egen bedömning och uppfattning av marknaden och dess konkurrenter.

⁷ Ibid

Konkurrenter

Inom branschen för alternativ finansiering nischad mot gräsrotsfinansiering av fastighetslån finns det ett fåtal konkurrenter till Tessin vilka listas nedan:

Lendinvest

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

Exporo

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 EUR. De bedriver sedan 2019 verksamhet även i Österrike och Nederländerna.

Estateguru

Estniska Estateguru är en av de ledande spelarna på marknaden för alternativ finansiering nischad på fastighetsbranschen. Estateguru grundades 2013 med visionen att sänka barriärerna för investerare att få exponering mot säkerställda fastighetslån vilket tidigare enbart var möjligt för etablerade investerare. Deras verksamhet grundas i tron på att alla ska ha möjlighet till denna investeringstyp och via deras plattform kan investerare med så lite som 50 EUR investera i denna typ av lån.

EvoEstate

Estländska EvoEstate tillhör de större plattformarna och särskiljer sig genom att aggregera investerings-möjligheter från de flesta av de större europeiska fastighetsfinansierings-plattformarna genom ett och samma konto.

Kameo

Kameo grundades 2014 och är ett skandinaviskt fintech företag, vars plattform möjliggör för fastighetsutvecklare och företag i tillväxtfas att få finansiering direkt från tusentals investerare samtidigt som den möjliggör för investerare att få exponering mot säkerställda fastighetslån.

Styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsen

Nedan förteckning av styrelseledamöterna innehåller uppgift om år för inval i styrelsen, erfarenhet och pågående betydande uppdrag utanför Bolaget samt deras oberoende, dels i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare, dels i förhållande till större aktieägare. Med innehav i Bolaget omfattas eget och/eller närståendes innehav.





Greger Larsson

Styrelseordförande sedan 2023

Utbildning

Civilekonom från Lunds universitet.

Erfarenhet

Greger Larsson har mer än 35 års erfarenhet av entreprenörskap inom investment banking, management och mediaverksamhet. Han har tidigare bland annat varit VD på TV3, vice VD på MTG samt vice VD på TV-koncernen SBS. 2006 grundade han Stella Advisors Ltd, en boutique M&A bank med fokus på media och tech som har kontor i London och Stockholm. Stella Advisors genomförde mer än 250 transaktioner innan bolaget förvärvades av investmentbanken Houlihan Lokey. Greger är numera Senior Advisor på Houlihan Lokey.

Övriga pågående uppdrag

Styrelseordförande i Tessin Nordic AB samt styrelseledamot i NFT Ventures AB.

Innehav

2 080 040 aktier, 80 000 teckningsoptioner i incitaments-program II 2022/2025 och 2 000 000 teckningsoptioner i incitamentprogram II 2023/2026.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare

Ja. Greger Larsson kommer ej vara beroende till större ägare efter transaktion mellan Troserums Förvaltning och NFT Ventures avslutats.



Pär Roosvall

Styrelseledamot sedan 2017

Utbildning

Kandidatexamen från Stockholms universitet, Executive Master of Business från Handelshögskolan i Stockholm samt Strategic Executive Program från Stanford University.

Erfarenhet

Pär har erfarenhet som Senior Vice President Chief Consumer i Bonnier News, samt tidigare VD och grundare till NFT Ventures.

Övriga pågående uppdrag

Styrelseordförande i Invenio Growth Consulting AB, FPG Media AB. Styrelseledamot i Invenio Growth Consulting AB, FPG Media AB, NFT Ventures AB, Tessin Nordic AB samt Investment Öresund AB.

Innehav

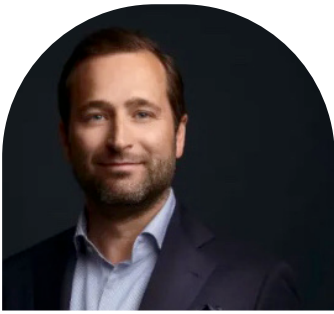
63 506 206 aktier genom NFT Ventures 1 Kommanditbolag och 80 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2025.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare

Nej



Fredrik Lundberg

Styrelseledamot sedan 2023

Utbildning

Civilekonom från Lunds universitet.

Erfarenhet

Fredrik Lundberg har mer än 20 års erfarenhet av fintech och investeringar.

Övriga pågående uppdrag

Styrelseledamot i Tessin Nordic AB, styrelseledamot i Yabie, Nordkap, NFT Ventures med dotterbolag, FL Ventures, Stentulpanen med dotterbolag, Gimi.

Innehav

63 506 206 aktier genom NFT Ventures 1 Kommanditbolag.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare

Nej

Förslag till inval av styrelseledamöter

Till bolagets årsstämma den 19 juni 2024 föreslås omval av styrelseledamöterna Greger Larson, samt nyval av Markus Näsholm, Anders Kumlin och Lars Sjögren för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Nedan förteckning av föreslagna styrelseledamöter innehåller uppgift om erfarenhet och pågående betydande uppdrag utanför Bolaget, samt deras oberoende, dels i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare, dels i förhållande till större aktieägare.

Greger Larsson

Se föregående avsnitt för mer information.

Markus Näsholm

Föreslagen till nyval i styrelsen 2024.

Utbildning

Kandidatexamen i hotel och business från Oxford Brookes University, samt en Master of Business Administration från Cranfield University.

Erfarenhet

Markus Näsholm har 20+ års erfarenhet inom finans och ekonomi, med omfattande erfarenhet inom payments genom American Express där han jobbat i fyra länder. Han har även erfarenhet inom M&A och finans genom bl.a. Millicom, Modern Times Group och Catena Media.

Övriga pågående uppdrag

CFO för NFT Ventures, samt tillförordnad CFO för Tessin, och sitter i ett flertal styrelser på NFT's uppdrag.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare

Ja

Anders Kumlin

Föreslagen till nyval i styrelsen 2024.

Utbildning

Civilekonomexamen inom redovisning och revision från Uppsala universitet.

Erfarenhet

Anders Kumlin har en 24 årig lång erfarenhet och kompetens från banksektorn i olika ledande och strategiska befattningar, inom bl.a. SEB i Sverige. Anders har varit ledare inom retaildivisionen, arbetat som ledare inom spara-organisationen samt drivit flera förändringsprojekt inom IT, ledarskap, personal och kundservice.

Övriga pågående uppdrag

VD för Spotlight Stock Market samt har några externa styrelseuppdrag inom start-up företag.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare

Ja

Lars Sjögren

Föreslagen till nyval i styrelsen 2024.

Utbildning

Ekonomutbildning i business administration från Linköping Universitet och en executive MBA från Handelshögskolan i Stockholm.

Erfarenhet

Lars Sjögren har omfattande erfarenhet och kompetens från bank- och finanssektorn. Med över 25 års erfarenhet i ledande befattningar, både i Sverige och internationellt, har Lars Sjögren innehaft nyckelpositioner såsom Vice VD för Danske Bank Sverige samt Globalt Ansvarig för Affärsutveckling och senare Transaction Banking.

Övriga pågående uppdrag

Senior Advisor-roller för internationella verksamheter och konsultföretag samt styrelseuppdrag i bland annat Landshypotek Bank och Sundfrakt AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare

Ja

Företagsledningen

Nedan förteckning av företagsledningen innehåller uppgift om år för anställningens påbörjan, erfarenhet och pågående betydande uppdrag utanför Bolaget. Med aktieinnehav i Bolaget omfattas eget och/eller närståendes innehav.

Heidi Wik

VD och koncernchef sedan 2021.

Utbildning

Master i Economic Sciences, Åbo Akademi.
Erfarenhet: Heidi har en bred erfarenhet från bank- och techbranschen. Hon har i över 15 år verkat i olika roller bland annat i ledande befattningar som Chef för FOREX Bankverksamhet samt Sverigechef och Chief Commercial Officer på Crosskey Banking Solutions inom Ålandsbanken koncernen.

Övriga pågående uppdrag

Styrelseordförande i Tessin Capital AB. Verkställande direktör i Tessin Nordic AB. Styrelseledamot i Tessin Kreditfond 1 AB, Tessin Properties AB, Tessin Properties 1 AB, Tessin Properties Retail 1 AB och Tessin Properties Retail 2 AB.

Innehav

5 193 830 aktier och 140 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.

Simone Heller

Operativ chef sedan 2019.

Utbildning

Civilingenjör, samhällsbyggnad, Kungliga Tekniska högskolan.

Erfarenhet

Simone har varit operativ chef i Tessin Nordic sedan 2019 samt har tidigare erfarenhet från ledande positioner på Catella Corporate Finance, JM AB samt HSB Stockholm. Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nicodemus AB och The Nox Box Company AB.

Innehav

362 368 aktier, 174 374 aktier genom sitt ägande av 568 aktier i Nicodemus AB och 60 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.

Magnus Nilsson

Transaktionsansvarig sedan 2018.

Utbildning

Kandidatexamen i företagsekonomi från Kalmar högskola samt kandidatexamen från Stockholms universitet.

Erfarenhet

Magnus Nilsson har varit försäljningschef i Tessin Nordic sedan 2018 samt har tidigare erfarenhet som företagsrådgivare på SEB.

Övriga pågående uppdrag

Styrelseledamot i Nicodemus AB.

Innehav

52 290 aktier genom sitt ägande av 170 aktier i Nicodemus AB och 60 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.

Markus Näsholm

Se föregående avsnitt för mer information.

Felix Ljunggren

Chefsjurist sedan 2020.

Utbildning

Jur.kand., Stockholms universitet.

Erfarenhet

Felix har varit chefsjurist i Tessin Nordic sedan 2020 och har sedan tidigare en bakgrund som advokat och delägare i Ramberg Advokater AB.

Övriga pågående uppdrag

Styrelseledamot i Tessin Services AB, Tessin Capital AB, Tessin Kreditfond 1 AB och Stora Segholmen Förvaltning AB.

Innehav

72 499 aktier genom Stora Segholmen Förvaltning AB och 75 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025 genom Stora Segholmen Förvaltning AB.

Lars Almquist

VD Tessin Capital AB sedan 2019.

Utbildning

Civilekonom, Uppsala universitet.

Erfarenhet

Lars har erfarenhet från uppdrag som projektledare för Moderaterna, Sverigechef för Cornerstone Real Estate Advisors, Nordenchef för analys och konsultverksamheten på JLL, CFO och därefter verkställande direktör i AIK Hockey AB samt konsult för Profi Partner. Vidare har Lars Almquist erfarenhet från uppdrag som styrelseledamot och verkställande direktör i Thoren Tillväxt AB samt som styrelseledamot i BoldArc AB (publ) och AIK Hockey AB.

Övriga pågående uppdrag

Styrelseordförande i Litehouse Sverige AB, SAK Insurance AB, Tessin Capital SPV 1 AB, Tessin Capital SPV Holding AB. Verkställande direktör i Tessin Capital AB och Tessin Kreditfond 1 AB. Styrelseledamot i Lars Almquist Aktiebolag, Strongminds AB, WAK Infra Partners AB och Likvi Nordic AB.

Innehav

968 750 aktier genom Lars Almquist AB och 60 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025.

Övriga upplysningar avseende styrelseledamöter och företagsledningen

Samtliga ledamöter är valda till nästa årsstämma. En styrelseledamot äger rätt att när som helst frånträda sitt uppdrag. Styrelsens arbete följer styrelsens fastställda arbetsordning. Verkställande direktörens arbete regleras genom instruktioner för VD. Såväl arbetsordning som instruktioner fastställs årligen av styrelsen i Tessin. Bolaget har inte tillsatt ett risk- och revisionsutskott. Styrelsens kreditutskott beslutar om krediter överstigande kreditkommitténs mandat (inom givna limiter). Frågor som rör ersättningsfrågor beslutas direkt av Bolagets styrelse. Bolaget är inte skyldigt att följa svensk kod för bolagsstyrning och har heller inte frivilligt förpliktigt sig att följa denna.

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Under de senaste fem åren har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) bundits vid ett brott och/eller blivit föremål för påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar), eller (iii) förbjudits av domstol att vara medlem i en Emittents förvaltnings-, eller lednings- eller tillsynsorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en Emittent. Ingen i Bolagets styrelse eller personer i ledande befattning varit aktiva i bolag som drabbats av konkurs eller tvingats till likvidation under de senaste fem åren.



Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen

I nedanstående tabell redovisas ersättningar och övriga förmåner till Tessins styrelse och ledande befattningshavare i TSEK för räkenskapsåret 2023. Bolaget har inga avsättningar eller upplupna kostnader för pensioner, förmåner eller liknande efter styrelseledamots eller ledningsgruppsmedlems avträde av tjänst.

| TSEK | Styrelsearvoden/ Grundlön | Rörlig ersättning | Pensioner | Övriga ersättningar | Summa |
|--|------------------------------|-------------------|--------------|------------------------|---------------|
| Eva de Falck (ordförande t o m 2023-05-17) | 192 | 0 | 0 | 0 | 192 |
| Greger Larsson (ordförande fr o m 2023-05-17) | 400 | 0 | 0 | 0 | 400 |
| Katrin Lindahl Wallin (ledamot t o m 2023-05-17) | 100 | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Alexander Molander (ledamot t o m 2023-05-17) | 100 | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Pär Roosvall (ledamot) | 233 | 0 | 0 | 38 | 271 |
| Fredrik Lundberg (ledamot fr o m 2023-05-17) | 150 | 0 | 0 | 3 | 153 |
| Heidi Wik (VD) | 1 826 | 0 | 418 | 8 | 2 252 |
| Övriga ledande befattningshavare (6) | 6 417 | 549 | 899 | -7 | 7 858 |
| Summa | 9 518 | 549 | 1 317 | 49 | 11 888 |

Utvald historisk finansiell information

Den utvalda historiska finansiella informationen som redovisas i detta avsnitt är hämtad från Bolagets årsredovisningar för helåren 2023 och 2022 samt för delårsrapport för perioden januari – mars 2024. Den finansiella informationen som hämtats från Bolagets årsredovisningar för 2023 och 2022 är reviderade medan delårsrapporten för perioden januari – mars 2024 är oreviderad och har inte översiktligt granskats av Bolagets revisor. Finansiell information inklusive redovisningsprinciper, andra upplysningar och revisionsberättelser har införlivats i detta dokument genom hänvisning. Den finansiella informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2022 samt den oreviderade delårsrapporten för perioden januari – mars 2024, inklusive tillhörande noter och revisionsberättelser.

Ingen annan information i Memorandumet har reviderats eller granskats av Bolagets revisor såvida inget annat anges. Siffror i detta avsnitt kan i vissa fall ha avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren, följaktligen överensstämmer siffrorna i vissa kolumner inte exakt med angiven totalsumma.

| | |
|--|--------------|
| Bolagets delårsrapport för perioden januari – mars 2024 | Sidan |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Bolagets rapport över förändring i eget kapital | 12 |
| Noter | 15–21 |
| Bolagets årsredovisning för 2023 | Sidan |
| Revisionsberättelse | 60 |
| Resultaträkning | 21 |
| Balansräkning | 23 |
| Kassaflödesanalys | 27 |
| Bolagets rapport över förändring i eget kapital | 25 |
| Noter | 28–59 |
| Bolagets årsredovisning för 2022 | Sidan |
| Revisionsberättelse | 55 |
| Resultaträkning | 20 |
| Balansräkning | 22 |
| Kassaflödesanalys | 26 |
| Bolagets rapport över förändring i eget kapital | 24 |
| Noter | 27–54 |

Utdelningspolicy

Tessin har per dagen för Memorandumet ej antagit någon utdelningspolicy. Tessin är ett tillväxtbolag och har inte sedan dess bildande lämnat utdelning till aktieägare. För närvarande har styrelsen för avsikt att låta Bolaget balansera eventuella vinstmedel för att finansiera utveckling, tillväxt och drift av verksamheten. Styrelsen har inte för avsikt att föreslå utdelning förrän Bolaget kan ge en uthållig och god lönsamhet och ett starkt, positivt kassaflöde.

Redovisningsstandard

Årsredovisningen för 2023 och 2022 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.

| Koncernens resultaträkning i sammandrag | januari - mars | | Helår | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024-01-01 2024-03-31 | 2023-01-01 2023-03-31 | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| Belopp i TSEK | Ej reviderat | Ej reviderat | Reviderat | Reviderat |
| Rörelseintäkter m.m. | | | | |
| Nettoomsättning | 6 209 | 9 956 | 40 571 | 50 683 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | 662 | 473 | 2 504 | 3 424 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 4 | 101 | - |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | 6 877 | 10 433 | 43 176 | 54 107 |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Direkta kostnader | -457 | -374 | -457 | -1 323 |
| Fastighetskostnader | -42 | -28 | -260 | -114 |
| Övriga externa kostnader | -5 629 | -5 663 | -27 621 | -38 886 |
| Reserv för förväntade kundförluster | -200 | -196 | -2 003 | -615 |
| Kostnader för ersättningar till anställda | -4 190 | -6 233 | -21 810 | -40 806 |
| Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter | - | - | -1 000 | -2 440 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar | -487 | -1 674 | -5 217 | -8 211 |
| Övriga rörelsekostnader | - | -16 | -59 | -118 |
| Summa rörelsekostnader | -11 005 | -14 184 | -58 427 | -92 513 |
| Rörelseresultat | -4 128 | -3 751 | -15 251 | -38 406 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 1 999 | 3 500 | 12 969 | 13 583 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 6 | 52 | 86 |
| Finansiella kostnader | -2 981 | -3 910 | -12 856 | -18 359 |
| Resultat efter finansiella poster | -5 098 | -4 155 | -15 087 | -43 096 |
| Skatt på årets resultat | -40 | -530 | -326 | -1 558 |
| Periodens resultat | -5 138 | -4 685 | -15 413 | -44 654 |

| Koncernens balansräkning i sammandrag | januari – mars | | Helår | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Belopp i TSEK | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | Ej reviderat | Ej reviderat | Reviderat | Reviderat |
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | | |
| Balanserade utgifter för systemutveckling | 4 969 | 4 643 | 4 531 | 4 961 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | 4 969 | 4 643 | 4 531 | 4 961 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 42 078 | 43 400 | 42 400 | 43 400 |
| Nyttjanderättstillgångar | 2 042 | 3 213 | 2 287 | 3 974 |
| Förbättringsutgift på annans fastighet | 409 | - | 409 | - |
| Inventarier, datorer och installationer | 490 | 196 | 507 | 249 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 45 019 | 46 809 | 45 604 | 47 623 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | |
| Innehav i portföljer | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Uppskjuten skattefordran | 7 283 | 7 346 | 7 249 | 7 387 |
| Andra långsiktiga fordringar | - | 35 200 | - | 51 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 7 298 | 42 561 | 7 265 | 58 402 |
| Summa anläggningstillgångar | 57 286 | 94 013 | 57 400 | 110 986 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Kundfordringar | 6 177 | 2 623 | 4 834 | 6 446 |
| Övriga fordringar | 149 139 | 131 985 | 132 362 | 105 434 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 26 776 | 18 278 | 25 153 | 15 298 |
| Summa kortfristiga fordringar | 182 092 | 152 886 | 162 348 | 127 178 |
| Likvida medel | 27 265 | 7 175 | 37 214 | 20 931 |
| Summa omsättningstillgångar | 209 357 | 160 061 | 199 563 | 148 109 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 266 643 | 254 074 | 256 962 | 259 095 |

| Koncernens balansräkning i sammandrag (forts.) | januari – mars | | Helår | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2024-03-31 | 2023-03-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Belopp i TSEK | | | | |
| | Ej reviderat | Ej reviderat | Reviderat | Reviderat |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | 26 797 | 24 725 | 26 797 | 24 725 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 147 516 | 147 620 | 147 516 | 147 697 |
| Balanserat resultat | -179 629 | -163 456 | -165 980 | -118 789 |
| Periodens resultat | -5 094 | -4 685 | -14 525 | -44 654 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | -10 410 | 4 204 | -6 192 | 8 979 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 22 334 | 20 206 | 21 855 | 20 206 |
| Summa eget kapital | 11 924 | 24 410 | 15 663 | 29 185 |
| Skulder | | | | |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Avsättningar | 2 199 | - | 2 199 | - |
| Vinstandelslån | - | 148 583 | - | 148 333 |
| Skulder till kreditinstitut | 21 984 | 17 647 | 22 084 | 17 747 |
| Leasingskuld | 1 344 | - | 1 347 | 749 |
| Övriga skulder | - | - | 17 080 | 17 080 |
| Summa långfristiga skulder | 25 527 | 166 230 | 42 710 | 183 909 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Vinstandelslån | 149 333 | - | 149 333 | - |
| Skulder till kreditinstitut | 475 | 5 269 | 475 | 5 288 |
| Leverantörsskulder | 9 748 | 4 179 | 6 311 | 6 013 |
| Aktuella skatteskulder | 1 163 | 2 114 | 1 289 | 1 206 |
| Leasingskuld | 726 | 2 992 | 963 | 2 990 |
| Övriga skulder | 54 857 | 35 407 | 26 799 | 16 931 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 890 | 13 473 | 13 417 | 13 573 |
| Summa kortfristiga skulder | 229 191 | 63 434 | 198 589 | 46 001 |
| Summa skulder | 252 520 | 229 664 | 241 299 | 299 910 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 266 643 | 254 074 | 256 962 | 259 095 |

| Koncernens kassaflöde för perioden | januari - mars | | Helår | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024-01-01 2024-03-31 | 2023-01-01 2023-03-31 | 2024-01-01 2024-03-31 | 2023-01-01 2023-03-31 |
| Belopp i TSEK | | | | |
| | Ej reviderat | Ej reviderat | Reviderat | Reviderat |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | -5 098 | -4 155 | -15 087 | -43 096 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | 487 | 1 856 | 11 335 | 10 137 |
| Betald inkomstskatt | 451 | 419 | 6 | -1 276 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -7 801 | -1 880 | -3 746 | -34 235 |
| Förändring i rörelsekapitalet | | | | |
| Förändring av kundfordringar och andra fordringar | 4 954 | 1 212 | -9 565 | -3 510 |
| Förändring av leverantörsskulder och andra skulder | 11 956 | -538 | -1 216 | 19 838 |
| Nettokassaflöde från den löpande verksamheten | 12 750 | -1 206 | -14 528 | -17 907 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investering i utveckling av mjukvara | -662 | -472 | -2 505 | -3 424 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | - | -955 | -133 |
| Förvärv av förvaltningsfastighet | - | - | - | -8 340 |
| Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond | -32 200 | -22 200 | -48 430 | -107 023 |
| Amortering vidareförmedlade lån | 9 500 | 11 080 | 71 822 | 77 223 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -23 362 | -11 592 | 19 933 | -41 697 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Nyemission | - | -77 | 1 891 | 16 088 |
| Teckningsoptioner | - | -14 | - | 317 |
| Upptagna lån | 1 000 | - | 12 450 | 6 490 |
| Amortering av leasingskulder | -237 | -748 | -1 575 | -2 737 |
| Amortering av lån | -100 | -119 | -1 888 | -8 575 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 663 | -958 | 10 878 | 11 583 |
| Periodens kassaflöde | -9 949 | -13 756 | 16 283 | -48 021 |
| Likvida medel vid periodens början | 37 214 | 20 931 | 20 931 | 68 952 |
| Likvida medel vid periodens slut | 27 265 | 7 175 | 37 214 | 20 931 |

Kommentarer till den historiska finansiella informationen

Januari - mars 2024

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 6,2 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 10,0 MSEK, vilket ger en minskning med 3,7 MSEK eller cirka 38 procent. Nedgången är främst hänförlig till den nuvarande fastighetsmarknad.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -4,1 MSEK. Rörelseresultatet påverkades huvudsakligen av lägre kostnader hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet bolaget genomförde under fjärde kvartalet 2022, vilket har lett till en lägre kostnadsstruktur. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -3,7 MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -5,1 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -4,7 MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -10,8 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 mars 2024 till 27,3 MSEK. Kassaflödet påverkades positivt av återbetalningar i av vidareförmedlade lån till SPV-strukturen. Andra långsiktiga fordringar har minskat med 51 MSEK. Anledningen är att faciliteten för vinstandelslånet från Praktikertjänst förfaller under 2024. Eget kapital uppgick per den 31 mars 2024 till 11,9 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 4,4 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 0,04 SEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,7 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 0,5 MSEK. Nettoinvesteringarna under första kvartalet 2024 är främst hänförligt till den egenutvecklade plattform Tessin utvecklat och fortsätter att utveckla.

Januari - december 2023

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 40,6 MSEK. Under samma period föregående år

uppgick nettoomsättningen till 50,7 MSEK, vilket ger en minskning med 10,1 MSEK eller cirka 20 procent. Nedgången är främst hänförlig till det instabila läget på fastighetsmarknaden under större delen av 2023.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -15,3 MSEK. Resultatutvecklingen följer koncernens utvecklingsplan. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -38,1 MSEK. Där ca 9,5 MSEK relaterar till kostnader hänförliga till engångskostnader relaterade till omstrukturering och finansiering.

Periodens resultat

Årets resultat uppgick till -15,4 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -44,7 MSEK. Det bättre resultatet förklaras huvudsakligen av lägre kostnader hänförligt till kostnadsbesparingsprogrammet bolaget genomförde under fjärde kvartalet 2022, vilket har lett till en lägre kostnadsstruktur.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -14,3 MSEK. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2023 till 37,2 MSEK. Kassaflödet under verksamhetsåret påverkades främst av det negativa rörelseresultatet, men även positivt av upptagna lån samt återbetalningar i vidareförmedlade lån. Prognosen för 2024 innehåller konvertibellån, nyemission samt att ansluta en ny institutionell kapitalkälla senare delen av året, vilket skulle ge en positiv effekt på bolagets omsättning. För att fortsatt kunna bedriva verksamheten är koncernen beroende av extern finansiering och en nyemission som planeras genomföras under hösten 2024, med målsättningen för teckning om minst 15 MSEK. Då koncernen samtidigt förväntas ansluta en ny institutionell kapitalkälla under andra halvan av 2024 ser man att det tillsammans med en nyemission kommer vara avgörande för koncernens framtida drift då man fortsatt kommer ha ett negativt kassaflöde i den löpande verksamheten under den större delen av 2024. Med den institutionell kapitalkällan på plats ser man potential i att nå positivt rörelseresultat 2025.

Eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 15,7 MSEK, vilket motsvarar en soliditet om 6,1 procent. Eget kapital per aktie, i genomsnitt för perioden, vid periodens slut uppgick till 0,06 SEK.

Investeringar

Nettoinvesteringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 6,3 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 11,9 MSEK. Nettoinvesteringarna är hänförliga till förbättringar på fastighet, lease av kontorslokal, samt den egenutvecklade plattform Tessin utvecklat och fortsätter att utveckla.

Betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning sedan 31 mars 2024

Sedan utgången av första kvartalet har följande betydande förändringar skett gällande Bolagets finansiella ställning. I slutet av april emitterades två konvertibellån om totalt 12 MSEK till Troserums Förvaltning samt Dan Brander. Ett av konvertibellånen inklusive ränta motsvarande sammanlagt ca 6,3 MSEK har konverterats till nya aktier. Därtill har en skuld om ca 5,9 MSEK till Bolagets huvudägare kvittats mot nya aktier. Sammantaget har detta förstärkt Bolagets egna kapital med ca 12,2 MSEK. Konverteringen respektive kvittningen har skett till kursen 10 öre per aktie, dvs i samma nivå som Företrädesemissionen.

Rörelsekapitalutlåtande

Bolaget bedömer att man i dagsläget inte har tillräckligt med rörelsekapital för de aktuella behoven. Med de aktuella behoven avses en period om 12 månader framåt.

För räkenskapsåret 2023 uppgick årets resultat till -15,4 MSEK och kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -3,7 MSEK. Kassaflödet under verksamhetsåret påverkades främst av det negativa rörelseresultatet, men även positivt av upptagna lån samt återbetalningar i vidareförmedlade lån. Även under första kvartalet 2024 har Bolaget fortsatt att uppvisa negativt resultat och kassaflöde från verksamheten. Periodens resultat under första kvartalet 2024 uppgick till -5,1 MSEK och kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -7,8 MSEK.

Tills extern finansiering är säkrad finns det en osäkerhet i antagandet om fortsatt drift av verksamheten. Bolaget har haft som målsättning att under 2024 genomföra en nyemission med en teckning om minst 15 MSEK. Då Företrädesemissionen tillför Bolaget högst 5,8 MSEK kan det inte uteslutas att ytterliga kapital i framtiden kommer behöva tas in.

Bolaget tecknade i maj 2024 en avsiktsförklaring med en europeisk kapitalförvaltare om 600 MSEK i finansiering för byggkreditiv. Tessin får härmed helt nya förutsättningar att öka intäkterna och nå lönsamhet. Den institutionell kapitalkällan kombinerat med tillkommande kapital genom Företrädesemissionen och eventuellt framtida kapitaltillskott är avgörande för koncernens framtida drift då Bolaget fortsatt kommer ha ett negativt kassaflöde i den löpande verksamheten under den större delen av 2024. När den institutionella kapitalkällan är på plats bedömer styrelsen att det är möjligt för Bolaget att i framtiden nå positivt rörelseresultat.

Aktier, aktiekapital och ägarför- hållanden



Aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 20 000 000 SEK och inte överstiga 80 000 000 SEK och antalet aktier får inte understiga 200 000 000 och inte överstiga 800 000 000 aktier. Bolaget har enbart ett aktieslag och samtliga aktier har lika röstvärde.

Per dagen för detta memorandum uppgår det registrerade aktiekapitalet till 38 942 232,80 SEK och antalet aktier till 389 422 328, varje aktie har ett kvotvärde om 0,10 SEK. Genom Företrädesemissionen ökar aktiekapitalet med högst 5 835 394 SEK från 38 942 232,80 SEK till högst 44 777 626,80 SEK genom emission av högst 58 353 940 aktier. Aktierna i Bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i svenska kronor (SEK). Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital och antal aktier i Bolaget sedan bildandet.

Belopp i SEK

| År | Händelse | Antal nya aktier | Förändrat aktiekapital | Antal aktier | Aktiekapital | Kvotvärde |
|------|-------------------------|------------------|------------------------|--------------|---------------|-----------|
| 2016 | Nybildning | 500 000 | 50 000,00 | 500 000 | 50 000,00 | 0,10 |
| 2016 | Nyemission | 6 730 434 | 673 043,40 | 7 230 434 | 723 043,40 | 0,10 |
| 2017 | Nyemission | 1 807 608 | 180 760,80 | 9 038 042 | 903 804,20 | 0,10 |
| 2021 | Nyemission | 2 126 598 | 212 659,80 | 11 164 640 | 1 116 464,00 | 0,10 |
| 2021 | Nyemission | 75 589 186 | 7 558 918,60 | 86 753 826 | 8 675 382,60 | 0,10 |
| 2021 | Nyemission | 29 474 518 | 2 947 451,80 | 116 228 344 | 11 622 834,40 | 0,10 |
| 2022 | Nyemission | 494 991 | 49 499,10 | 116 723 335 | 11 672 333,50 | 0,10 |
| 2022 | Nyemission | 130 527 654 | 13 052 765,40 | 247 250 989 | 24 725 098,90 | 0,10 |
| 2023 | Teckningsoptioner | 20 721 339 | 2 072 133,90 | 267 972 328 | 26 797 232,80 | 0,10 |
| 2024 | Nyemission* | 62 700 000 | 6 270 000,00 | 330 672 328 | 33 067 232,80 | 0,10 |
| 2024 | Kvittningsemissionen** | 58 750 000 | 5 875 000,00 | 389 422 328 | 38 942 232,80 | 0,10 |
| 2024 | Företrädesemissionen*** | 58 353 940 | 5 835 394,00 | 447 776 268 | 44 777 626,80 | 0,10 |

* Registrerades på Bolagsverket 5 juni 2024. Avser konvertering av halva den konvertibel på sammanlagt 12 MSEK (inkl ränta) som emitterades våren 2024.

** Registrerades på Bolagsverket 12 juni 2024. Aktierna som emitterades i kvittningsemissionen var ej införda i aktieboken per avstämningsdagen och kommer således inte ge rätt att delta i Företrädesemissionen.

*** Ytterligare aktier kan tillkomma efter Företrädesemissionens genomförande då garantiersättningen ska erläggas genom en riktad kvittningsemission på huvudsakligen samma villkor som i Företrädesemissionen, alternativt genom utställande av en konvertibel.

Ägarförhållanden

Nedan visas Bolagets aktieägare per 3 juni 2024 samt en förväntad ägarlista baserat på kända större förändringar, dvs kvittningsemission om 58 750 000 aktier, Troserum Förvaltnings ABs förvärv av NFT ventures aktier samt den pågående företrädesemissionen om 58 353 940 aktier. Företrädesemissionen som är inkluderad i den förväntade ägarlistan är inkluderat i totala antalet aktier, dock ej fördelad på respektive aktieägare. Troserums förvaltnings AB har erhållit dispens från Aktiemarknadsnämnden. Antalet aktieägare uppgick per 3 juni 2024 till 4 118.

| Aktieägare per 3 juni 2024 | Antal aktier | Andel röster/kapital % |
|---|--------------------|------------------------|
| Dan Brander | 65 727 802 | 19,90 % |
| NFT Ventures | 63 506 206 | 19,20 % |
| Fredrik Synnerstad privat och genom Troserums Förvaltnings AB | 27 581 823 | 8,30 % |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 16 605 533 | 5,00 % |
| Futur Pension | 13 642 034 | 4,10 % |
| Alexander Filip Roumeliotis | 7 547 761 | 2,30 % |
| Stronghold Invest AB | 7 470 690 | 2,30 % |
| Ungdomsstödet Bo Syd AB | 6 700 057 | 2,00 % |
| Avanza Pension | 6 111 722 | 1,80 % |
| Heidi Wik | 5 193 830 | 1,60 % |
| Övriga | 110 584 870 | 33,44 % |
| Totalt | 330 672 328 | 100,0 % |

| Förväntade ägarförhållanden efter kända större förändringar* | Antal aktier | Antal röster/kapital |
|---|--------------------|----------------------|
| Fredrik Synnerstad privat och genom Troserums Förvaltnings AB | 149 838 029 | 33,46 % |
| Dan Brander | 65 727 802 | 14,68 % |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 16 605 533 | 3,71 % |
| Futur Pension | 13 642 034 | 3,05 % |
| Alexander Philip Roumekoiotis | 7 547 761 | 1,69 % |
| Stronghold Invest AB | 7 470 690 | 1,67 % |
| Ungdomsstödet Bo Syd AB | 6 700 057 | 1,50 % |
| Avanza Pension | 6 111 722 | 1,36 % |
| Heidi Wik | 5 193 830 | 1,16 % |
| Övriga | 110 584 870 | 24,70 % |
| Totalt** | 447 776 268 | |
| Varav förträdesemission juli 2024 - ej fördelade | 58 353 940 | |

*Antal aktier ökat med 58 750 000 aktier efter kvittningsemision samt att NFTs aktier överlåtits till Troserums förvaltning

** Det totala antalet aktier omfattar 58 353 940 aktier efter företrädesemission

Såvitt styrelsen känner till finns inte några aktieägaravtal, aktieägarföreningar eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget och inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Bolaget har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att eventuell kontroll inte missbrukas. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) samt de regler om öppenhet som gäller för bolag vars aktier är upptagna till handel på en handelsplattform utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av sin kontroll över ett bolag.

Handelsplats

Tessin Nordic Holding AB:s aktie (beteckning TESSIN) handlas sedan maj 2021 på First North. För bolag anslutna till First North krävs en Certified Adviser. FNCA AB är Bolagets Certified Adviser.

Konvertibler och teckningsoptioner

Bolaget har per dagen för offentliggörande av Memorandumet följande konvertibler och teckningsoptioner utestående.

Konvertibel 2 MSEK med förfall 31 juli 2024

I januari 2024 beslutade styrelsen i Tessin Nordic Holding AB (publ), med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 maj 2023, att uppta ett konvertibelt lån om två miljoner kronor. Konvertibellånet förfaller till betalning den 31 juli 2024 i den mån konvertering inte dessförinnan ägt rum. Bolaget har rätt att återbetala hela eller delar av lånebeloppet samt upplupen ränta i förtid. Konvertering av konvertibellånet till nya aktier kan ske under hela löptiden. Konvertibellånet löper med en månatlig ränta om 1,5% per påbörjad kalendermånad som förfaller till betalning i samband med konvertibelns förfalldag eller i samband med konverteringen. Räntan får konverteras till nya aktier.

Varje konvertibel har ett nominellt belopp om 0,10 kronor och emitteras till en teckningskurs per konvertibel om 100 procent av det nominella beloppet, motsvarande 0,10 kronor per konvertibel. Av konvertibellånets sammanlagda nominella belopp om 2 miljoner SEK har Troserums Förvaltnings AB tecknat 2 miljoner SEK. Konverteringskursen uppgår till 0,10 kronor per aktie, vilket motsvarar en rabatt om cirka 5 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för Bolagets aktie på First North under de senaste fem (5) handelsdagarna och en rabatt om cirka 9 procent jämfört med stängningskursen för Bolagets aktie den 2 januari 2024.

Konvertibel 6 MSEK med förfall 31 december 2024

I april 2024 beslutade styrelsen i Tessin Nordic Holding AB (publ), med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 maj 2023, att uppta ett konvertibelt lån om tolv miljoner kronor genom en riktad emission av konvertibler. Konvertibellånet förfaller till betalning den 31 december 2024 i den mån konvertering inte dessförinnan ägt rum. Bolaget har rätt att återbetala hela eller delar av lånebeloppet samt upplupen ränta i förtid. Konvertering av konvertibellånet till nya aktier kan ske under hela löptiden. Konvertibellånet löper med en månatlig ränta om 1.5% per påbörjad kalendermånad som förfaller till betalning i samband med konvertibelns förfalldag eller i samband med konverteringen. Räntan får konverteras till nya aktier.

Varje konvertibel har ett nominellt belopp om 0,10 kronor och emitteras till en teckningskurs per konvertibel om 100 procent av det nominella beloppet, motsvarande 0,10 kronor per konvertibel. Av konvertibellånets sammanlagda nominella belopp om 12 000 000 kronor har Troserums Förvaltnings AB tecknat 6 000 000 kronor och Dan Brander 6 000 000 kronor. Dan Branders konvertibler om nominellt 6 000 000 kronor samt ränta har konverterats till 62 700 000 aktier vilka registrerades på Bolagsverket 5 juni 2024.

Konverteringskursen uppgår till 0,10 kronor per aktie, vilket motsvarar en rabatt om cirka 16 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för Bolagets aktie på First North under de senaste fem (5) handelsdagarna och en rabatt om cirka 16 procent jämfört med stängningskursen för Bolagets aktie den 25 april 2024.

Teckningsoptioner av serie I och II 2022/2025

Vid årsstämma den 18 maj 2022 beslutades att införa incitamentsprogram I 2022/2025 som riktades till medlemmar av koncernledning och andra ledningspersoner samt externa styrelseledamöter i dotterbolag och övriga nyckelpersoner och som omfattar 1 300 000 teckningsoptioner. Årsstämman beslutade även om införande av incitamentsprogram II 2022/2025 som riktades till styrelseledamöter som inte är anställda i Bolaget och som omfattar 340 000 teckningsoptioner.

Varje teckningsoption i respektive program ger rätt att teckna en aktie i Tessin till en teckningskurs om ett belopp som motsvarar 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Bolagets aktie på First North under perioden från och med den 19 maj 2022 till och med den 2 juni 2022. Teckning av aktier genom nyttjande av teckningsoptionerna kan ske från och med den 23 juni 2025 till och med den 22 september 2025. Aktiekapitalet kan, vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner, komma att öka med 164 000 SEK. Dock med förbehåll för den höjning som kan föräntas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner m.m.

Teckningsoptioner av serie II 2023/2026

Vid årsstämma den 17 maj 2023 beslutades att införa incitamentsprogram II 2023/2026 som riktades till styrelsens ordförande och som omfattar 2 000 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en aktie i Tessin till en teckningskurs om ett belopp som motsvarar 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Bolagets aktie på First North under perioden från och med den 19 maj 2023 till och med den 2 juni 2023. Teckning av aktier genom nyttjande av teckningsoptionerna kan ske från och med den 22 juni 2026 till och med den 21 september 2026. Aktiekapitalet kan, vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner, komma att öka med 200 000 SEK. Dock med förbehåll för den höjning som kan föräntas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner m.m.

Legala frågor och kompletterande information

Allmän information om Bolaget

Tessin Nordic Holding AB, org. nr 559085–5721, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bildades 2016 och registrerades av Bolagsverket 2016-11-16. Nuvarande verksamhet bedrivs sedan maj 2021 då Bolaget förvärvade majoriteten av aktierna i Tessin Nordic AB (publ) med organisationsnummer 556965–9187. Bolagets företagsnamn och handelsbeteckning är Tessin Nordic Holding AB och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets huvudkontor och besöksadress är Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm. Bolaget kan nås på telefonnummer (+46) 8-410 560 70. Bolagets hemsida är <https://tessin.com/sv/investerarrelationer/>. Informationen på Bolagets hemsida utgör inte en del av Memorandumet, såvida informationen inte införlivas i Memorandumet genom hänvisning, se avsnitt ”Handlingar som införlivas genom hänvisning”. Bolagets LEI-kod är 549300BBA5XWRHXMKW95.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Utöver vad som framgår nedan är Bolaget inte och har inte varit part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Tessins finansiella ställning eller lönsamhet. Tillväxtverket har beslutat att återkräva det korttidsstöd om maximalt 2,2 MSEK relaterat till Covid-19 som Tessin erhöll under 2020. Bolaget har överklagat detsamma till Högsta Förvaltningsdomstolen då Tessin är av uppfattningen att beslutet är felaktigt.

Bolagsordning

Det finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning, stadgar eller motsvarande som kan fördröja, skjuta upp eller förhindra en ändring av kontrollen över Bolaget. Inlösen av aktier regleras inte i bolagsordningen utan styrs av aktiebolagslagens regler.

Väsentliga avtal

Utöver de avtal som beskrivs nedan har Bolaget under det senaste året inte ingått några avtal, utom sådana som ingåtts inom ramen för den normala verksamheten, vilka innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Bolaget.

Bolaget ingick den 29 mars 2023 låneavtal med Bizcap AB avseende en Lånefinansiering med en kreditram om högst fyra MSEK för att kortsiktigt finansiera verksamheten. Utestående lånebelopp uppgår till 3,5 miljoner kronor. Lånet med en ränta om två procent per varje påbörjad månad till dess att lånet återbetalats i sin fullständighet. Lånet ska vara återbetalt senast den 31 oktober 2024.

Bolaget har under 2024 tagit upp fyrakonvertibellån om totalt 14 MSEK, varav ett av dessa om 6 MSEK jämte ränta konverterades till aktier den 3 juni 2024. De utestående konvertibellånen om åtta MSEK har samtliga emitterats till Troserums Förvaltning AB. De löper med en ränta om en komma fem procent (1,5%) per månad.

Intressekonflikter

Med undantag för vad som anges nedan i avsnittet ”Transaktioner med närstående”, samt att ett flertal styrelsemedlemmar och ledande befattningshavare har ekonomiska intressen i Tessin genom aktieinnehav, föreligger inte några intressekonflikter mellan de skyldigheter som styrelsemedlemmarna eller de ledande befattningshavarna har gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra uppdrag.

Transaktioner med närstående

Utöver redan återbetalda aktieägarlån till tidigare aktieägare har Bolaget inte, under den period som täcks av den historiska finansiella informationen fram till och med dagen för Memorandumet, varit part i några närståendetransaktioner, som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Bolaget. För information om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare, se avsnittet ”Styrelse och ledande befattningshavare – Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare”.

Garantiåtagande

Bolaget ingick den 20 maj 2024 ett tecknings- och garantiåtagande med Dan Brander. Dan Brander lämnar dels en teckningsförbindelse avseende befintligt innehav, motsvarande cirka 20 procent av Företrädesemissionen, dels ett garantiåtagande med innebörden att teckna resterande antal aktier, motsvarande cirka 80 procent av Företrädesemissionen, för det fall Företrädesemissionen inte blir fulltecknad genom teckning av övriga aktieägare och/eller allmänheten. Företrädesemissionen är därmed fullt garanterad. För lämnad teckningsförbindelse utgår ingen ersättning. För garantiåtagandet utgår en ersättning motsvarande fem (5) procent av garantiåtagandet. Garanten ska ha rätt och skyldighet att kvitta garantiersättningen mot nyemitterade aktier i en riktad nyemission av aktier till garanten eller genom utställande av en konvertibel på, i allt väsentligt, samma villkor som i Företrädesemissionen.

Rådgivares intressen

Kanter Advokatbyrå är legal rådgivare och Eminova Fondkommission AB är finansiell rådgivare och emissionsinstitut till Bolaget i samband med emissionerna. Eminova och Kanter erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Därutöver har Eminova och Kanter inga ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet. Utöver ovanstående parter intresse att Erbjudandet kan genomföras framgångsrikt, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet.

Tillgängliga handlingar

Kopior av följande handlingar kan under teckningsperioden granskas på Bolagets kontor, Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm under ordinarie kontorstid. Tessins bolagsordning finns även tillgänglig på Bolagets hemsida, www.tessin.com.

- Tessins registreringsbevis
- Tessins bolagsordning

Handlingar som införlivas genom hänvisning

Investerare bör ta del av all information som införlivas i Memorandumet genom hänvisning och informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Memorandumet. Nedan angiven information som del av följande dokument ska anses införlivade i Memorandumet genom hänvisning.

Följande handlingar införlivas genom hänvisning och utgör därmed en del av Memorandumet.

- Tessins oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024
- Tessins årsredovisning för räkenskapsåret 2023 (med tillhörande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023)
- Tessins årsredovisning för räkenskapsåret 2022 (med tillhörande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2022)

Kopior av Memorandumet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Tessin elektroniskt via Bolagets hemsida <https://tessin.com/sv/investerarrelationer/styrning/#reports>, eller erhållas av Bolaget i pappersformat på Tessins kontor med adress: Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm. De delar av dokumentet som inte införlivas är antingen inte relevant för investerarna eller så återges informationen på annat håll i Memorandumet.

Adresser

BOLAGET

Tessin Nordic Holding AB (Publ)
Klara Norra Kyrkogata 29
111 22 Stockholm
08-410 560 70
www.tessin.com

FINANSIELL RÅDGIVARE OCH EMISSIONSINSTITUT

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3
111 46 Stockholm
08-684 211 00
www.eminova.se

LEGAL RÅDGIVARE

Kanter Advokatbyrå KB
Engelbrektskatan 3
114 32 Stockholm
www.kntr.se

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVALTARE

Euroclear Sweden AB
Box 191
101 23 Stockholm
08-402 90 00
www.euroclear.com

REVISORER

Ansvarig revisor: Franz Lindström
Ernst & Young AB
Box 854
391 28 Kalmar
04-804 441 00
www.ey.com



TESSIN