



TESSIN

Årsredovisning  
2025

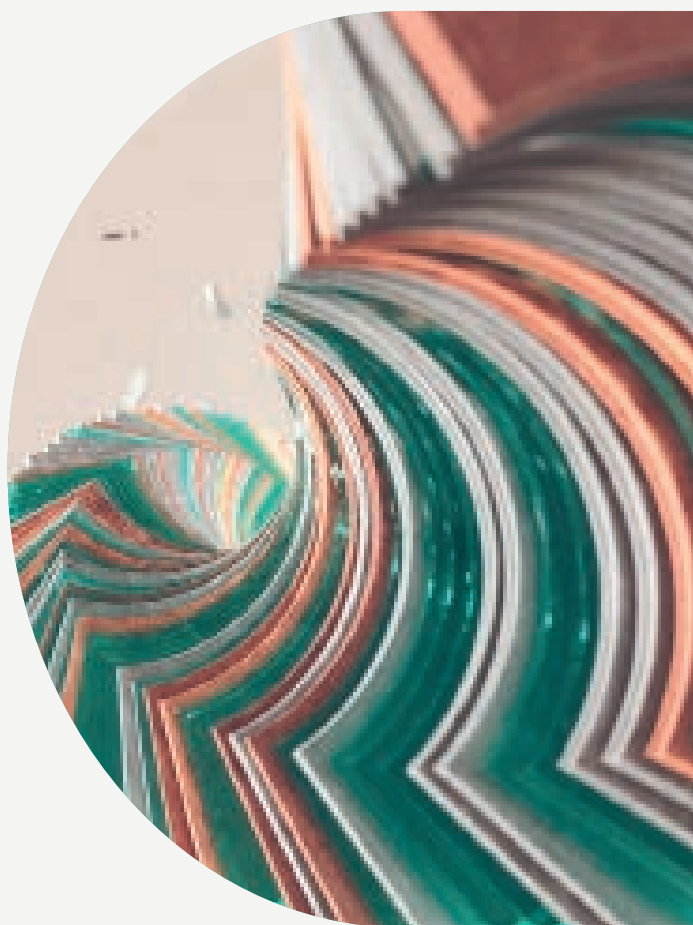
# Innehåll

## Tessin 2025

- 3 VD-ord
- 4 Tessins verksamhet
- 6 Hållbarhetsarbete
- 8 Aktien och ägarna

## Finansiell rapport

- 9 Förvaltningsberättelse
- 13 Resultaträkning
- 14 Övrigt totalresultat
- 15 Balansräkning
- 17 Förändring av eget kapital
- 19 Kassaflödesanalys
- 20 Noter till de finansiella rapporterna
- 53 Revisionsberättelse
- 55 Information till aktieägare
- 56 Ledning & styrelse
- 57 Definitioner



Kontakt:  
Tessin Nordic Holding AB (publ)  
Klara Norra Kyrkogata 29  
111 22 Stockholm  
Telefon: +46 (0)8-410 560 70  
[www.tessin.com](http://www.tessin.com)

# VD:s ord - Anders Kumlin

## En skinande Nova i mörkret

När jag skriver dessa rader håller vi på Tessin som bäst på att skruva på vår affärsmodell. Vi fokuserat att utveckla nya volymaffärer med betydligt bättre marginaler för vår egen del än våra traditionella investeringsformer.

En sådan affär är Nova Kreditfond. Under första kvartalet registrerade vi om det inaktiva dotterbolaget Tessin Kreditfond 1 som en internt förvaltd alternativ investeringsfond. Vi valde att ge den namnet Nova för att det är exakt så starkt som vi vill att fonden ska skina i mörkret när verksamheten är i full gång.

Nova blir ett perfekt komplement till Tessins andra investeringsformer. Vi behöver tillgång till fler stora investerare, som institutionellt kapital exempelvis i form av andra fonder. Det gör det inte bara lättare för oss att möta efterfrågan på fastighetsfinansiering, utan ger oss också avsevärt bättre marginaler än vad som varit fallet i våra mer etablerade investeringsfonder. Mer pengar för mindre arbetsinsats, helt enkelt. Strukturen i en internt förvaltd AIF passar denna typ av investerare väldigt väl och gör det därför enklare för oss att få in pengar.

Nova och i förlängningen Tessin ger samtidigt investerarna möjlighet att sprida sina risker mellan ännu ett tillgångslag. Fastighetslån är fortfarande en ovanlig investeringsform. Det kan tyckas vara märkligt med tanke på hur stort behovet är, men bankerna dominerade marknaden så totalt under många år att ingen annan fick plats. Därför är det inte många som kan komma i närheten av Tessins expertis när det gäller att hitta, bedöma och följa upp fastighetsprojekt nu när bankerna varken vill eller får låna ut tillräckligt mycket pengar åt fastighetsutvecklare.

Nova är bara ett av Tessins planerade offensiva drag som syftar till att skapa nya inflöden av pengar som kan placeras i fastighetsprojekt. Vi tänker inte sitta och vänta på bättre tider som ska lösa allting åt oss. De kanske aldrig kommer, kommer för sent eller kommer på ett annat sätt än tidigare. Att det behövs stora mängder bostäder, kontor och andra byggnadsprojekt vet vi, liksom att de projekten behöver finansieras. Fortfarande är dock marknaden svag, trots den stora efterfrågan. De svåra åren för byggbranschen har gjort alla aktörer försiktiga och vad vi inte vet är när de ska ta mod till sig.

Vad som behövs för att göra dem modigare är lättare tillgång till kapital – och rimliga villkor för att låna det kapitalet. Tessin är alltså i situationen att vi nästan kan skapa vår egen marknad. Det kommer vi att utnyttja maximalt. För vår egen skull, för våra aktieägare, för investerarna och för hela byggbranschen.

Stockholm den 19 maj 2026

Anders Kumlin  
VD



# Tessins verksamhet

Den svenska marknaden för fastighetsfinansiering präglas fortsatt av begränsad kreditgivning från traditionella banker, vilket skapar ett växande behov av alternativa finansieringslösningar. Efterfrågan är särskilt tydlig inom segmentet projektutveckling och refinansiering, där kapitalbehoven ofta överstiger bankernas nuvarande riskaptit.

## Tessin Premium

Minimibeloppet för en investering är 30 000 SEK och till våra investerare som investerat minst 500 000 SEK via plattformen under året erbjuder vi Premiummedlemskap. Medlemmar i Tessin Premium får tillgång till projekt som marknadsförs på plattformen före övriga investerare samt förtur vid teckning och tilldelning.

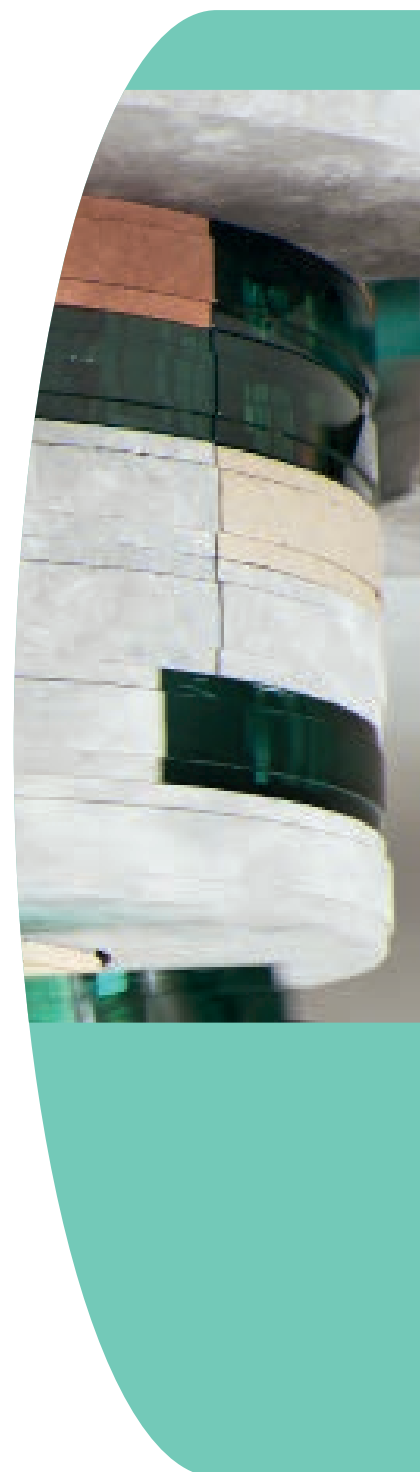
## Institutionellt kapital

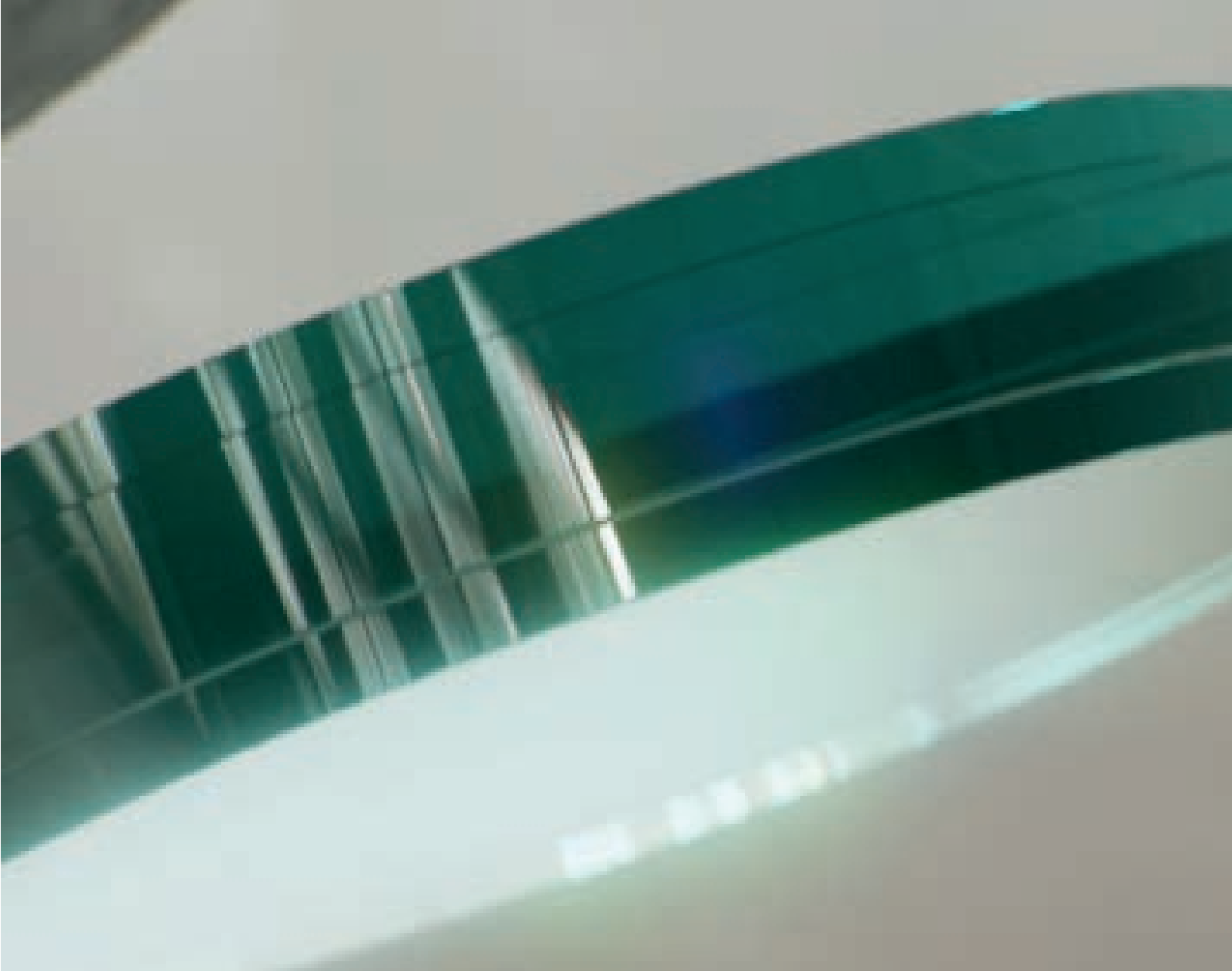
Sedan 2018 har Tessin haft strategin att ansluta institutionellt kapital och erbjuder idag både direct lending-avtal och lånefaciliteter till institutionella investerare. Att investera i private debt riktat till säkerställda fastighetskrediter är ett växande tillgångsslag, framför allt i de större europeiska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

## Nordic Bridge Fund

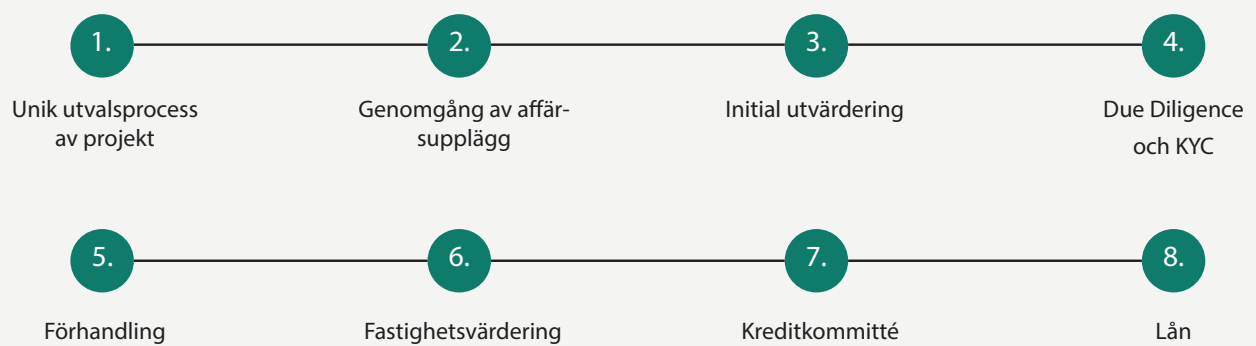
Nordic Bridge Fund förvaltas av Alfa Kraft Fonder, ett delägt dotterbolag till Tessin. Medan traditionella fastighetsfonder förvärvar fysiska fastigheter eller fastighetsrelaterade aktier, investerar Nordic Bridge Fund istället primärt i fastighetskrediter. Nordic Bridge Funds avkastning är således inte beroende av värdeökningen på ett fastighetsbolag och dess underliggande fastigheter eller volatiliteten på börsen. Istället utgörs Nordic Bridge Funds avkastning av fastighetskrediternas räntor och investeringarna skyddas helt eller delvis av fastighetspant samt övriga tillgängliga säkerheter.

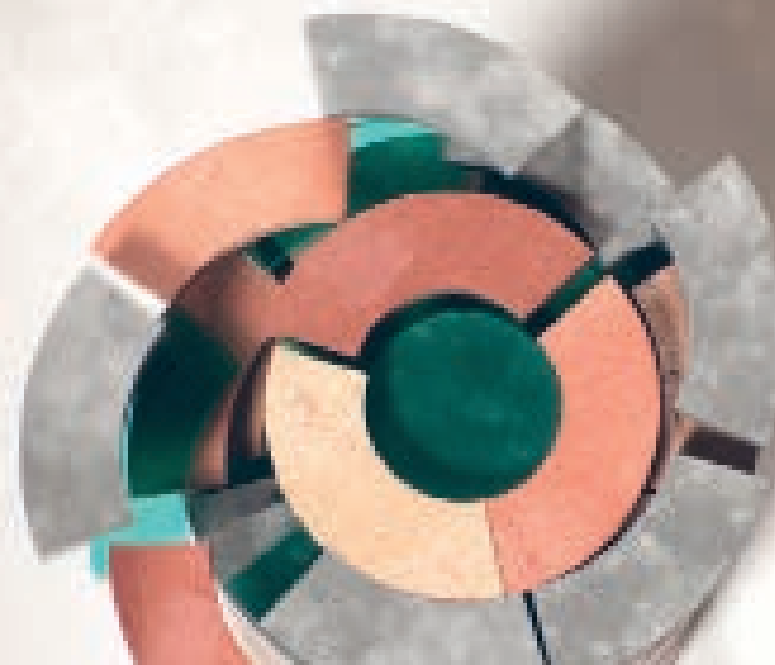
Fondens struktur går i korthet ut på att en investeringskommitté hos fondförvaltaren sätter därefter ihop en diversifierad portfölj av fastighetskrediter med god riskspridning och en målavkastning på cirka fyra till sju procent per år över den svenska statsskuldväxelns 3-månadersränta.





## Kreditprocess





Tessin ska bidra till en hållbar utveckling inom både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Miljövänlighet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) är en central del av Tessins verksamhet. I takt med att ESG-frågor får större utrymme och EU:s taxonomi för hållbara investeringar gör entré på marknaden ökar investerarnas krav på att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar.

# Tessins hållbarhetsarbete



Med FN:s globala mål för hållbar utveckling och Agenda 2030 har världens ledare förbundit sig att uppnå tre saker till år 2030: avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen samt lösa klimatkrisen. Inom Tessins hållbarhetsarbete prioriteras följande mål:

- Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt - Anständiga arbetsvillkor främjar en hållbar ekonomisk tillväxt som inkluderar hela samhället.
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen - Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering.
- Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna - Den globala temperaturökningen ska begränsas till 1,5 grader. Detta ska framförallt uppnås genom att minska utsläppen av växthusgaser.

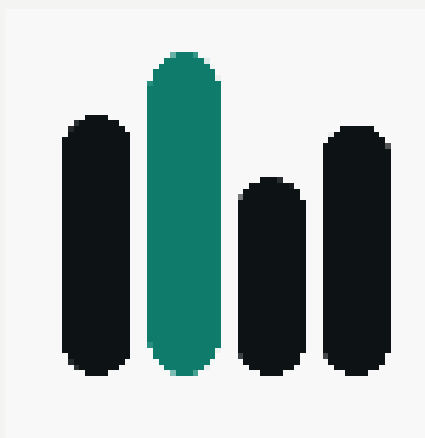
### Arbetsvillkor och jämställdhet

Tessin är stolta över att kunna erbjuda goda arbetsvillkor, oavsett om det gäller lön, försäkring eller friskvård. Bolaget värnar om det personliga måendet och uppmuntrar en bra balans mellan arbete och fritid. Vi arbetar med såväl jämställdhet som mångfald. Tessin strävar efter en jämn könsfördelning, i ledningsgruppen är 60 procent kvinnor. När det gäller könsfördelningen totalt sett är ca 40 procent av bolaget anställda kvinnor. Företaget arbetar även aktivt med mångfald så att olika nationaliteter och minoritetsgrupper ska ingå i verksamheten.

### Hållbarhetsarbete

Tessin bedriver ett omfattande arbete med hållbarhetsfrågor. Tessin har sedan april 2023 tillstånd av FI att tillhandahålla gräsrotsfinansieringstjänster och bolaget har höga krav på arbetet för att bland annat förhindra korrupktion och penningtvätt. Tessins compliancefunktion är således central i bolagets verksamhet. Därutöver har Tessin omfattande styrdokument och utbildningar kring regelefterlevnad, etik, intressekonflikter etcetera samt en visseblåsartjänst.

Vidare ställer Tessin stora miljökrav på den egna verksamheten. Att minimera transporter och ta möten på distans är något som Tessin tillämpat sedan länge. Dessutom finns ekologiska och klimatsmarta matalternativ, källsortering och begränsad pappersanvändning.



### Minska klimatpåverkan inom fastighetsområdet

Fastigheter står för en stor del av den totala energiförbrukningen i Sverige och världen. Tessin har en möjlighet att bidra till omställningen för att minska klimatutsläppen när det gäller både fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning.

Exklusive uppvärmning beräknas bygg- och anläggningssektorns årliga klimatpåverkan motsvara ca 18,9 miljoner ton koldioxidekvivalenter, vilket motsvarar 21,7 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser.

Tessin kan påverka genom att följa upp miljökrav, erbjuda hållbara villkor och ha en dialog med låntagarna om att både bygga klimatsmart och att minska energiförbrukningen och därmed klimatavtrycket.

Störst möjlighet att minska klimatpåverkan under en byggnads eller anläggnings livscykel är genom beslut i tidiga skeden. Då fastställs om något ska byggas och i så fall vad, samt vilken funktion eller nytta som ska uppnås. Ju längre ett projekt fortskrider, desto fler parametrar låses, vilket påverkar vilka valmöjligheter som finns. Ju tidigare i processen som klimatfrågan uppmärksammas, desto mer genomgripande beslut av betydelse kan fattas.

### Taxonomi driver på hållbara investeringar

Tillgången till kapital är av stor betydelse för att främja de investeringar som innebär lägre klimatpåverkan. Att investera hållbart betyder att investerare analyserar och tar hänsyn till hållbarhetens tre olika dimensioner: den ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarheten. EU:s taxonomi har drivit på denna utveckling och Tessin har noterat att framförallt de internationella institutionella investerare som Tessin kommer i kontakt med ligger i framkant på området.

Utvecklingen ger Tessin även möjligheter att ta fram nya investeringssprodukter för att ytterligare främja hållbara investeringar. Det kan omfatta såväl fastighetsutveckling som fastighetsförvaltning.

# Aktien och ägarna

## Aktiehandel

### Aktiekapital

Aktiekapitalet i Tessin Nordic Holding AB (publ) uppgick vid årets slut till 47 178 KSEK fördelat på 471 776 268 aktier med ett kvotvärde om 0,10 SEK. Varje aktie berättigar en (1) röst. Ett beslut om sammanläggning av aktier togs under 2025 och genomfördes under januari 2026.

### Marknadsplats

Tessin Nordic Holding AB:s aktie (handelsbeteckning TESSIN) handlas sedan december 2025 på Spotlight Stockmarket. Tidigare var bolagets aktie noterad på Nasdaq First North Growth Market. En handelspost omfattade vid årsskiftet en (1) aktie.

### Aktiekurs och börsvärde

Aktiekursen per den 31 december 2025 var 0,06 SEK vilket innebar ett börsvärde om ~28,3 MSEK.

### Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 733 stycken. Bolagets största ägare per den 31 december 2025 var Dan Brander med ca 23 procent av kapitalet och rösterna i bolaget.

### Aktieägaravtal

Såvida styrelsen känner till finns inte några aktieägaravtal rörande Tessin Nordic Holding AB.

### Utdelning

Alla aktier är av ett och samma slag, samt medför således samma rätt till bolagets tillgångar, vinst och utdelning. Någon utdelning är inte aktuell för räkenskapsåret 2025.

### Insiderrapportering

Aktien i Tessin Nordic Holding AB handlas på Spotlight Stockmarket. Insynshandel i aktien rapporteras till Finansinspektionen. Som insider har bolaget definierat bolagets styrelseledamöter och vissa ledande befattningshavare. För alla anställda gäller förutom aktuell insiderlagstiftning även en intern insiderpolicy, vilken ska minska risken för köp eller försäljning på grundval av ej offentliggjord information.

| Tessin Nordic Holding AB:s aktieägare per 2025-12-31 | Antalet aktier | Andel röster/kapital % |
|--|----------------|------------------------|
| Dan Brander  | 107 947 082    | 22,88%                 |
| Troserum Kapital AB                                  | 84 851 944     | 17,99%                 |
| Rest of the World AB                                 | 36 072 101     | 7,65%                  |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB                        | 29 975 908     | 6,35%                  |
| SEB AB, Luxembourg Branch                            | 26 448 646     | 5,61%                  |
| Alpcot AB  | 17 534 294     | 3,72%                  |
| Johan Wessberg                                       | 8 921 390      | 1,89%                  |
| Ungdomsstödet Bo Syd AB                              | 7 882 419      | 1,67%                  |
| Therese Synnerstad                                   | 6 881 430      | 1,46%                  |
| Lars Sjögren   | 6 392 656      | 1,36%                  |
| Totalt topp-10                                       | 332 907 870    | 70,58%                 |
| Övriga   | 138 868 398    | 29,42%                 |
| Totalt   | 471 776 268    | 100,00%                |



# Finansiell rapport

# Förvaltningsberättelse

STYRELSEN OCH VERKSTÅLLANDE direktören för Tessin Nordic Holding AB (publ) med organisationsnummer 559085-5721 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för moderbolagets och koncernens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2025. Om inget annat anges redovisas belopp i tusental kronor, även KSEK förekommer. Benämningar som "Tessin", "bolaget", "koncernen" avser moderbolaget, Tessin Nordic Holding AB, och dess dotterföretag.

## Verksamhetens art och inriktning

Tessin förmedlar fastighetslån mellan fastighetsutvecklare och investerare. Koncernen erbjuder även andra tjänster relaterade till fastighetsfinansiering.

Moderföretaget har sitt säte i Stockholm.

## Viktiga förhållanden

Ägare med mer än 10 procent av aktierna och rösterna: Dan Brander, Troserum Kapital AB, de tio största aktieägarna finns på sidan 8.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tessin avyttrar handelsfastigheter i Härnösand och Karlshamn. Tessin Nordic Holding AB genomför en riktad nyemission om 2,4 MSEK.

Tessin tillträder ca. 35% av aktier i Alfa Kraft Fonder AB, efter emissioner, bolaget redovisas som intresseföretag inom Tessin Nordic-koncernen.

Tessin avslutar samarbete med Pollen Street Capital.

Tessin Nordic Holding AB genomför listbyte till Spotlight Stock Market.

Tessin Nordic Holding AB föreslår sammanläggning av aktier.

## Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 13,9 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoomsättningen till 20,3 MSEK, vilket ger en minskning med 6,4 MSEK eller cirka 32 procent. Nedgången är främst hänförlig till det marknadsläget med lägre tillgänglighet på kapital samt antalet fastighetsprojekt som bolaget finansierat.

Tessinkoncernen i sammandrag  
Jämförelsetal är justerade för jämförbarhet avseende avvecklad verksamhet. Läs mer i not 2, 3 och 18.

| Flerårsjämförelse         |     | 2025    | 2024    | 2023    |
|---------------------------|-----|---------|---------|---------|
| Koncernen                 |     |         |         |         |
| Nettoomsättning           | tkr | 13 872  | 20 296  | 36 699  |
| Resultat efter fin poster | tkr | -72 287 | -34 787 | -14 165 |
| Balansomslutning          | tkr | 144 616 | 295 569 | 256 962 |
| Antal anställda           | st  | 12      | 12      | 14      |
| Soliditet                 | %   | n.a.    | n.a.    | 6.1     |

För definition och redogörelse av finansiella mått som definieras respektive inte definieras enligt IFRS samt operationella mått hänvisas till näst sista sidan i årsredovisningen.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -41,3 MSEK. Resultatutvecklingen följer koncernens utvecklingsplan. Under samma period föregående år uppgick rörelseresultatet till -35,6 MSEK.

## Årets resultat

Årets resultat uppgick till -75,9 MSEK. Vid samma period föregående år uppgick resultatet till -36,3 MSEK. Det sämre resultatet förklaras huvudsakligen av lägre lånevolymer samt av- och nedskrivningar.

## Likviditet och finansiell ställning

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -44,4 MSEK (-9,3). Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2025 till 15,3 MSEK (22,5). Kassaflödet under verksamhetsåret påverkades främst av det negativa rörelseresultatet. Utsikten för 2026 innehåller konvertibellån, nyemission samt att ansluta ytterligare kapitalkällor under 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 sommar/tidig höst 2026, med målsättningen för teckning om 10 - 20 MSEK. Då koncernen samtidigt förväntas ansluta en ny insitutionell kapitalkälla under andra halvan av 2026 ser styrelsen att det tillsammans med en nyemission kommer vara avgörande för koncernens framtida drift då bolaget fortsatt kommer ha en negativt kassaflöde i den löpande verksamheten under den större delen av 2026. Därmed föreligger en väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet. Med den institutionella kapitalkällan på plats ser styrelsen potential i att nå positivt rörelseresultat på månadsbasis framgent.

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2025 till -75,6 MSEK, vilket motsvarar en negativ soliditet på koncernnivå. Koncernens legala enheter har alla positivt eget kapital, koncernelimineringar resulterar i negativt eget kapital på koncernnivå.

#### Investeringar

Nettoinvesteringar, i huvudsak, är immateriella anläggningstillgångar uppgick till 2,6 MSEK. Under samma period föregående år uppgick nettoinvesteringarna till 3,5 MSEK. Nettoinvesteringarna är hänförliga till den egenutvecklade plattform Tessin utvecklat och fortsätter att utveckla.

#### Forskning och utveckling

Tessin utvecklar en egen digital plattform som möjliggör för privata investerare att låna ut pengar till olika fastighetsprojekt.

Utvecklingsarbetet aktiveras i enlighet med vad som anges i not 1 och skrivs av över 3-5 år. Under året har 2,6 MSEK (3,5 MSEK) aktiverats.

#### Miljö

Tessins kärnverksamhet, utveckling av programvara samt hantering av digitala transaktioner, har en mycket begränsad miljöpåverkan. Se vidare Tessins hållbarhetsarbete på sidan 6-7.

#### Medarbetare

Koncernen sysselsatte under perioden i medeltal 13 (12) personer. 40 procent av de anställda är kvinnor (33 procent). Tessin har en gedigen rekryteringsprocess, där bolaget använder sig av både sitt eget nätverk och extern expertis för att attrahera talanger. Tessin väljer medarbetare med omsorg och är stolta över att några av de bästa och mest erfarna personerna i branschen arbetar i bolaget. Verksamheten baseras på att var och en bidrar och ansvarar för sitt eget arbete, därför är det viktigt för Tessin att rekrytera motiverade medarbetare med potential att växa inom bolaget.

Tessin har en bred representation av medarbetare med olika bakgrund. Att blanda olika bakgrunder, kompetenser, erfarenheter, talanger, åldrar, kvalifikationer och personligheter i organisationen gör bolaget effektivare.

Bolaget kommer att fortsätta att växa och rekrytera inom sina tillväxtområden och bygga ut stödfunktioner där det behövs.

#### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare ska spegla Tessins behov av att rekrytera och motivera kvalificerade medarbetare genom en kombination av ersättningar som upplevs som rättvisa och på en konkurrenskraftig nivå. Styrelsen äger rätt att avvika från nedanstående riktlinjer om det finns särskilda skäl.

#### Ersättningen består av följande komponenter:

- Fast grundlön
- Kort- och långsiktig rörlig ersättning
- Långsiktiga aktierelaterade- och incitamentsprogram
- Pensionsförmåner
- Övriga förmåner

- Uppsägnings- och avgångsvederlag

#### Grundlön

De ledande befattningshavarnas fasta kontantlön ska revideras årligen och ska vara marknadsmässig

#### Rörlig ersättning

De ledande befattningshavarnas kontanta rörliga ersättning ska baseras på hur väl fastställda mål rörande tillväxt och värdeskapande för Tessin och deras respektive ansvarsområde har uppfyllts. Utfallet ska kopplas till mätbara mål (kvalitativa, kvantitativa, riskhantering, allmänna och individuella) som mäts under ett år. Målen inom de ledande befattningshavarnas respektive ansvarsområde syftar till att främja Tessins utveckling både på kort och lång sikt och på så sätt främja Tessins affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive Bolagets hållbarhet. Rörlig ersättning kan högst uppgå till 100 procent av den ledande befattningshavarens fasta årslön.

#### Långsiktiga aktierelaterade- och incitamentsprogram

De ledande befattningshavarna kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade och därför inte omfattas av dessa riktlinjer. Långsiktiga aktie- eller aktiekursbaserade incitamentsprogram ska syfta till att säkerställa deltagarnas långsiktiga engagemang för värde- tillväxten i Tessin samt sammanlänka de ledande befattningshavarnas intressen med aktieägarnas.

### Pensioner

Pensionsutfästelserna är premiebestämda och tryggas genom premiebetalningar till försäkringsbolag. Pensionspremiernas storlek följer av Tessins pensionsplan och ska i allt väsentligt motsvara avsättningsnivåerna som gäller enligt ITP 1-planen och ha de begränsningar i förhållande till den fasta årslönen som därmed följer. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

### Övriga förmåner

Övriga förmåner ska vara sedvanliga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter som till exempel företagshälsovård, sjukvårdsförsäkring och friskvård.

### Uppsägning och avgångsvederlag

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för arton månader för verkställande direktören och tolv månader för övriga ledande befattningshavare. Avgångsvederlag är inte pensionsgrundande. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt

inkomstbortfall. Ersättningen ska baseras på den fasta lönen vid tidpunkten för uppsägningen och uppgå till högst 60 procent av den fasta lönen vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 24 månader efter anställningens upphörande.

### Eget kapital och aktieemissioner

Under verksamhetsåret 2025 emissioner ägt rum, detaljer runt dessa finns att tillgå i not 32. Utöver aktieemissioner beslutade årsstämman och den extra bolagsstämman om teckningsoptionsprogram till styrelse och ledning, och vidare beslutade styrelsen med stöd av bemyndigande om ett program för nyckelmedarbetare.

| Flerårsjämförelse, moderföretaget |     | 2025    | 2024    | 2023    | 2022     | 2021    |
|-----------------------------------|-----|---------|---------|---------|----------|---------|
| Nettoomsättning                   | tkr | 0       | 0       | 0       | 0        | 0       |
| Resultat efter fin poster         | tkr | -40 739 | -16 878 | -12 538 | -540 088 | -3 614  |
| Balansomslutning                  | tkr | 192 377 | 155 216 | 122 091 | 118 100  | 637 454 |
| Soliditet                         | %   | 30,4    | 63,6    | 82,2    | 96,2     | 99,9    |

### Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (tkr):

|  |          |
|--|----------|
| Fri överkursfond                       | 643 890  |
| Balanserat resultat från föregående år | -589 709 |
| Årets resultat                         | -42 894  |

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras

11 287



# Övrigt totalresultat

|  | Belopp i KSEK | Not | Koncernen                |                          | Moderbolaget             |                          |
|--|---------------|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |               |     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
| Årets resultat   |               |     | -75 902                  | -36 303                  | -42 894                  | -20 013                  |
| <b>Övrigt totalresultat:</b>                               |               |     |                          |                          |                          |                          |
| Valutakursdifferenser vid omräkning av utlandsverksamheter |               |     | 0                        | 28                       | 0                        | 0                        |
| Övrigt totalresultat efter skatt                           |               |     | 0                        | 28                       | 0                        | 0                        |
| <b>Årets totalresultat</b>                                 |               |     | <b>-75 902</b>           | <b>-36 275</b>           | <b>-42 894</b>           | <b>-20 013</b>           |

## Årets totalresultat hänförligt till

|  |  |  |         |         |   |   |
|--|--|--|---------|---------|---|---|
| Moderföretagets aktieägare   |  |  | -59 512 | -41 124 | - | - |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                  |  |  | -16 390 | 4 849   | - | - |
|  |  |  | -75 902 | -36 275 | - | - |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare:</b> |  |  |         |         |   |   |
| Kvarvarande verksamhet   |  |  | -62 049 | -42 345 | - | - |
| Avvecklad verksamhet   |  |  | 2 537   | 1 221   | - | - |
|  |  |  | -59 512 | -41 124 | - | - |

# Balansräkning

|  | Belopp i KSEK | Not    | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|--|---------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |               |        | 2025-12-31     | 2024-12-31     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |               |        |                |                |                |                |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>    |               |        |                |                |                |                |
| Balanserad systemutveckling                  |               | 16     | 4 651          | 4 619          | -              | -              |
| Försäljningsportal                           |               | 17     | -              | -              | -              | -              |
| Goodwill                                     |               | 18     | -              | -              | -              | -              |
| Summa immateriella anläggningstillgångar     |               |        | 4 651          | 4 619          | 0              | 0              |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |               |        |                |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                      |               | 20     | -              | 44 500         | -              | -              |
| Nyttjanderättstillgångar                     |               | 21     | 327            | 1 307          | -              | -              |
| Nedlagda utgifter på annans fastighet        |               | 19     | 205            | 307            | -              | -              |
| Inventarier, datorer och installationer      |               | 22     | 236            | 338            | -              | -              |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |               |        | 768            | 46 452         | 0              | 0              |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |               |        |                |                |                |                |
| Andelar i koncernföretag                     |               | 23     | -              | -              | 160 429        | 142 942        |
| Andelar i intresseföretag                    |               | 48     | 3 119          | -              | 3 751          | -              |
| Innehav i portföljer                         |               | 25     | 15             | 15             | -              | -              |
| Uppskjuten skattefordran                     |               | 26     | 107            | 6 706          | -              | -              |
| Andra långfristiga fordringar                |               | 27     | 1 000          | 42 288         | -              | -              |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |               |        | 4 242          | 49 009         | 164 180        | 142 942        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |               |        | <b>9 661</b>   | <b>100 080</b> | <b>164 180</b> | <b>142 942</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |               |        |                |                |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |               |        |                |                |                |                |
| Kundfordringar                               |               | 23     | 658            | 3 536          | -              | -              |
| Fordringar hos koncernföretag                |               |        | -              | -              | 23 020         | 1 936          |
| Övriga fordringar                            |               | 29     | 101 861        | 109 810        | 43             | -              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |               | 10, 30 | 16 632         | 48 012         | 1 223          | 686            |
| Summa kortfristiga fordringar                |               |        | 119 151        | 161 358        | 24 286         | 2 622          |
| Likvida medel tillhörande kunder             |               |        | 495            | 11 628         | -              | -              |
| Kassa och bank                               |               | 31     | 15 309         | 22 503         | 3 911          | 9 652          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |               |        | <b>134 955</b> | <b>195 489</b> | <b>28 197</b>  | <b>12 274</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |               |        | <b>144 616</b> | <b>295 569</b> | <b>192 377</b> | <b>155 216</b> |

# Balansräkning

|  | Belopp i KSEK | Not    | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|--|---------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |               |        | 2025-12-31     | 2024-12-31     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
| <b>Eget kapital</b>  |               |        |                |                |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                     |               | 10, 32 |                |                |                |                |
| Aktiekapital   |               |        | 47 178         | 44 778         | 47 178         | 44 778         |
| Summa bundet eget kapital                                      |               |        |                |                | 47 178         | 44 778         |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                      |               | 49     |                |                |                |                |
| Övrigt tillskjutet kapital                                     |               |        | 147 516        | 147 516        | 643 890        | 643 890        |
| Balanserat resultat  |               | 33     | -223 571       | -180 205       | -589 709       | -570 005       |
| Årets resultat   |               |        | -59 512        | -41 152        | -42 894        | -20 013        |
| Summa fritt eget kapital                                       |               |        |                |                | 11 287         | 53 871         |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> |               |        | -88 389        | -29 063        |                |                |
| Innehav utan bestämmande inflytande                            |               | 34     | 12 832         | 26 697         |                |                |
| <b>Summa eget kapital</b>                                      |               |        | <b>-75 557</b> | <b>-2 366</b>  | <b>58 465</b>  | <b>98 649</b>  |
| <b>Skulder</b>   |               |        |                |                |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                    |               | 23     |                |                |                |                |
| Avsättningar   |               | 35     | -              | -              | -              | -              |
| Vinstandelslån   |               | 36     | -              | -              | -              | -              |
| Övriga skulder till kreditinstitut                             |               |        | -              | 4 663          | -              | -              |
| Leasingskuld   |               | 6      | -              | 344            | -              | -              |
| Övriga skulder   |               |        | 24 260         | 45 533         | 10 500         | -              |
| Summa långfristiga skulder                                     |               |        | 24 260         | 50 539         | 10 500         | -              |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                    |               | 23     |                |                |                |                |
| Vinstandelslån   |               |        | 71 705         | 111 000        | -              | -              |
| Skulder till kreditinstitut                                    |               |        | -              | 17 422         | -              | -              |
| Leverantörsskulder och liknande skulder                        |               |        | 6 744          | 8 795          | 590            | 1 427          |
| Skulder till koncernföretag                                    |               |        | -              | -              | 48 850         | 18 461         |
| Aktuella skatteskulder   |               |        | 1 613          | 2 263          | -              | 200            |
| Leasingskuld   |               | 6      | 85             | 1 003          | -              | -              |
| Övriga skulder   |               | 10, 37 | 87 784         | 82 230         | 63 999         | 32 936         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   |               | 10, 38 | 27 982         | 24 683         | 9 973          | 3 543          |
| Summa kortfristiga skulder                                     |               |        | 195 913        | 247 396        | 123 412        | 56 567         |
| <b>Totala skulder</b>  |               |        | <b>220 173</b> | <b>297 935</b> | <b>133 912</b> | <b>56 567</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |               |        | <b>144 616</b> | <b>295 569</b> | <b>192 377</b> | <b>155 216</b> |

# Förändring av eget kapital

## Koncernen

|   | Belopp i KSEK | Not | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Om-<br>räknings-<br>reserv | Balaserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Innehav utan<br>bestäm-<br>mande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
|---|---------------|-----|-------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|--|------------------------|
| <b>Ingående balans</b>                                      |               |     |                   |                                  |                            |                       |                   |  |                        |
| 2024-01-01  |               |     | 26 797            | 147 516                          | -103                       | -165 877              | -14 525           | 21 855   | 15 663                 |
| Omföring av föregående års<br>resultat                      |               |     |                   |                                  |                            | -14 525               | 14 525            |  | -                      |
| Transaktioner med innehav<br>utan bestämmande<br>inflytande |               |     | -                 | -                                | -                          | -                     |                   | -7   | -7                     |
| Teckningsoptioner   |               |     |                   | -                                |                            | -                     | 273               |  | 273                    |
| Nyemission  |               |     | 17 980            | -                                |                            |                       |                   |  | 17 980                 |
| <b>Transaktioner med ägarna</b>                             |               |     | <b>17 980</b>     | <b>-</b>                         | <b>-</b>                   | <b>-</b>              | <b>273</b>        | <b>-7</b>                                      | <b>18 246</b>          |
| Årets resultat  |               |     |                   |                                  |                            |                       | -41 152           | 4 849  | -36 303                |
| Övrigt totalresultat  |               |     |                   |                                  | 28                         |                       |                   |  | 28                     |
| <b>Utgående balans</b>                                      |               |     |                   |                                  |                            |                       |                   |  |                        |
| 2024-12-31  |               | 32  | 44 777            | 147 516                          | -75                        | -180 402              | -40 879           | 26 697   | -2 366                 |
| <b>Ingående balans</b>                                      |               |     |                   |                                  |                            |                       |                   |  |                        |
| 2025-01-01  |               |     | 44 777            | 147 516                          | -75                        | -180 402              | -40 879           | 26 697   | -2 366                 |
| Omföring av föregående års<br>resultat                      |               |     |                   |                                  |                            | -40 879               | 40 879            |  | -                      |
| Transaktioner med innehav<br>utan bestämmande<br>inflytande |               |     | -                 | -                                | -                          | -2 525                | -                 | 2 525  | -                      |
| Teckningsoptioner   |               |     |                   | -                                |                            | 310                   | -                 |  | 310                    |
| Nyemission  |               |     | 2 400             | -                                |                            |                       |                   |  | 2 400                  |
| <b>Transaktioner med ägarna</b>                             |               |     | <b>2 400</b>      | <b>-</b>                         | <b>-</b>                   | <b>310</b>            | <b>-</b>          | <b>-</b>                                       | <b>2 710</b>           |
| Årets resultat  |               |     | -                 | -                                | -                          |                       | -59 512           | -16 390  | -75 902                |
| <b>Utgående balans</b>                                      |               |     |                   |                                  |                            |                       |                   |  |                        |
| 2025-12-31  |               | 32  | 47 178            | 147 516                          | -75                        | -223 496              | -59 512           | 12 832   | -75 557                |

# Förändring av eget kapital

## Moderbolaget

|  | Belopp i KSEK | Not | Aktie-<br>kapital | Övrigt tillskju-<br>tet kapital | Balaserat<br>resultat | Årets resultat | Totalt eget<br>kapital |
|--|---------------|-----|-------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|
| <b>Ingående balans</b>                 |               |     |                   |                                 |                       |                |                        |
| 2024-01-01                             |               |     | 26 797            | 643 890                         | -555 240              | -15 038        | 100 409                |
| Omföring av föregående års<br>resultat |               |     |                   |                                 | -15 038               | 15 038         | -                      |
| Teckningsoptioner                      |               | 33  |                   | -                               | 273                   |                | 273                    |
| Nyemission                             |               |     | 17 980            | -                               | -                     |                | 17 980                 |
| Emissionskostnader                     |               |     | -                 | -                               | -                     |                | -                      |
| Årets resultat                         |               |     |                   |                                 |                       | -20 013        | -20 013                |
| <b>Utgående balans</b>                 |               |     |                   |                                 |                       |                |                        |
| 2024-12-31                             |               | 32  | 44 777            | 643 890                         | -570 005              | -20 013        | 98 649                 |
| <b>Ingående balans</b>                 |               |     |                   |                                 |                       |                |                        |
| 2025-01-01                             |               |     | 44 777            | 643 890                         | -570 005              | -20 013        | 98 649                 |
| Omföring av föregående års<br>resultat |               |     |                   |                                 | -20 013               | 20 013         | -                      |
| Teckningsoptioner                      |               | 33  |                   | -                               | 310                   |                | 310                    |
| Nyemission                             |               |     | 2 400             | -                               | -                     |                | 2 400                  |
| Emissionskostnader                     |               |     | -                 | -                               | -                     |                | -                      |
| Årets resultat                         |               |     |                   |                                 |                       | -42 894        | -42 894                |
| <b>Utgående balans</b>                 |               |     |                   |                                 |                       |                |                        |
| 2025-12-31                             |               | 32  | 47 178            | 643 890                         | -589 709              | -42 894        | 58 465                 |

# Kassaflödesanalys

|   | Belopp i KSEK | Not    | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|---|---------------|--------|------------|------------|--------------|------------|
|   |               |        | 2025-01-01 | 2024-01-01 | 2025-01-01   | 2024-01-01 |
|   |               |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Resultat efter finansiella poster – kvarvarande verksamhet                    |               | 42     | -71 818    | -33 001    | -40 739      | -16 878    |
| Resultat efter finansiella poster – avveklad verksamhet                       |               |        | 2 537      |            | -            |            |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                       |               | 43     | 47 481     | 16 039     | 22 930       | 1 232      |
| Betald inkomstskatt   |               |        | -650       | -1 785     | -200         | -91        |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet |               |        | -22 450    | -18 747    | -18 009      | -15 737    |
| <b>Förändringar av rörelsekapitalet:</b>                                      |               |        |            |            |              |            |
| Förändring av kundfordringar och andra fordringar                             |               |        | -16 295    | -17 844    | -21 664      | 671        |
| Förändring av leverantörsskulder och andra skulder                            |               | 10     | -5 613     | 27 277     | 3 920        | -14 407    |
| Nettokassaflöde från den löpande verksamheten                                 |               |        | -44 358    | -9 314     | -35 753      | -29 473    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |               |        |            |            |              |            |
| Lämnade aktieägartillskott  |               |        | -          | -          | -            | -          |
| Investering i intresseföretag   |               |        | -          | -          | -            | -          |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande                                |               |        | -          | -          | -            | -7         |
| Investering i utveckling av mjukvara  |               | 16     | -2 630     | -3 470     | -            | -          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                   |               | 20, 22 |            |            | -            | -          |
| Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond                                  |               | 27     | -34 200    | -96 200    | -            | -          |
| Amortering vidareförmedlade lån   |               | 27     | 55 000     | 70 088     |              |            |
| Avyttring av förvaltningsfastighet  |               |        | 17 245     |            | -            | -          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                      |               |        | 35 415     | -29 582    | -            | -7         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |               |        |            |            |              |            |
|   |               | 44     |            |            |              |            |
| Nyemission  |               |        | 2 400      | 5 835      | 2 400        | 5 835      |
| Betalningar avseende teckningsoptioner  |               | 33     | 310        | 273        | 310          | 273        |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande                         |               |        | -          | -7         | 0            | -          |
| Upptagna lån  |               |        | 76 442     | 70 150     | 30 802       | 32 000     |
| Amortering av leaseingskulld  |               |        | -1 263     | -963       | 0            | -          |
| Amortering av lån   |               |        | -87 273    | -39 475    | -3 500       | -          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                     |               |        | -9 384     | 35 813     | 30 012       | 38 108     |
| Årets kassaflöde  |               |        | -18 327    | -3 083     | -5 741       | 8 628      |
| Likvida medel vid årets början  |               |        | 34 131     | 37 214     | 9 652        | 1 023      |
| Likvida medel vid årets slut  |               |        | 15 804     | 34 131     | 3 911        | 9 652      |
| Varav likvida medel tillhörande klienter                                      |               |        | 495        | 11 628     | -            | -          |
| Likvida medel vid årets slut  |               | 31     | 15 309     | 22 503     | 3 911        | 9 652      |

# Noter till de finansiella rapporterna

## Not 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Verksamhetens karaktär

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

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under Moderföretaget nedan.

#### Allmän information och överensstämmelse med IFRS och fortlevnadsprincipen

Tessin Nordic Holding AB, koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Stockholm. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22, Sverige.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2025 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 19 maj 2026.

#### Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB.

Ledningen utgår ifrån att alla relevanta uttalanden kommer att införas i Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper när uttalandet träder i kraft. IFRS 18 börjar gälla från 1 januari 2027. Eftersom Tessin Nordic upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS kommer IFRS 18, som ersätter IAS 1 från och med räkenskapsår som inleds 1 januari 2027 och tillämpas retroaktivt, främst påverka utformningen av resultaträkningen — där poster ska delas in i de nya obligatoriska kategorierna för rörelse-, investerings- och finansieringsverksamhet — samt medföra krav på upplysning och avstämning av alternativa nyckeltal. Förändringarna är i huvudsak presentations- och upplysningsmässiga och påverkar inte själva resultatet eller de underliggande siffrorna..

Övriga standarder, ändringar och förtydliganden förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Betydande redovisnings- och värderingsprinciper

##### Grunder för upprättande

Koncernens finansiella rapporter har upprättats genom tillämpning av periodiseringsprincipen och utifrån anskaffningsvärden, förutom innehav i portföljer och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde över resultatet. Monetära belopp uttrycks i Sveriges valuta (SEK) och avrundas till närmaste tusental, förutom resultat per aktie.

Versamheten bedrevs under 2025 i två segment.

När moderbolaget tillämpar andra redovisnings- och värderingsprinciper så framgår detta av Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper nedan.

##### Grund för konsolidering

I koncernredovisningen konsolideras Moderbolagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2025. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december 2025.

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

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

##### Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv. Den ersättning som överförs av koncernen för att erhålla ett bestämmande inflytande över ett dotterföretag beräknas som summan av verkliga värden på förvärvsdagen på de överlåtna tillgångarna, de övertagna skulderna och de egetkapitalinstrument som emitterats av koncernen, vilket innefattar det verkliga värdet för en tillgång eller skuld som uppkommit vid en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligtvis till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.

##### Omräkning av utländsk valuta

### Funktionell valuta och presentationsvaluta

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är moderföretagets funktionella valuta.

### Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan för respektive koncernföretag, utifrån de rådande valutakurserna på transaktionsdagen (avistakurs). Valutakursvinster och -förluster till följd av reglering av sådana transaktioner och till följd av omvärdering av monetära poster till balansdagens kurs redovisas i resultatet.

Icke-monetära poster omräknas inte på balansdagen utan värderas till historiskt anskaffningsvärde (omräknat till transaktionsdagens kurs), förutom icke-monetära poster värderade till verkligt värde som omräknas till valutakursen per den dagen då det verkliga värdet fastställdes.

### Utlandsverksamheter

I koncernredovisningen räknas alla tillgångar, skulder och transaktioner i koncernföretag som har en annan funktionell valuta än SEK (koncernens funktionella valuta) om till SEK vid konsolideringen. Koncernföretagets funktionella valuta har varit oförändrad under rapportperioden.

Vid konsolideringen har tillgångar och skulder räknats om till balansdagens kurs. Justeringar av goodwill och verkligt värde som uppstår vid förvärv av en utlandsverksamhet har redovisas som tillgångar och skulder i utlandsverksamheten och omräknats till SEK till balansdagens kurs. Intäkter och kostnader har omräknats till SEK enligt en genomsnittlig kurs under rapportperioden. Valutakursdifferenser redovisas direkt mot övrigt totalresultat och redovisas i valutaomräkningsreserven i eget kapital. Vid avyttring av en utlandsverksamhet omklassificeras de hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna som är redovisade i eget kapital till resultatet och redovisas som del av vinsten eller förlusten vid avyttringen.

### Intäkter

Intäkterna avser arvoden för låneförmedling och förvaltningsfastigheter.

**Betalningsvillkor** Som huvudregel tillämpar koncernen betalningsvillkor om 30 dagar från fakturadatum för utställda fakturor. För räntebetalningar avseende förmedlade fastighetskrediter följer betalningstidpunkten det enskilda låneavtalets utformning, där ränta antingen betalas löpande kvartalsvis under lånets löptid eller samlat i samband med att lånet förfaller till återbetalning.

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

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

Intäkter redovisas när en specifik projektfinansiering är fulltecknad. Om projektet inte fullgörs för att tillräcklig finansiering inte uppnås utgår inget arvode. Intäkten uppgår till den avtalad procentsats av projektfinansieringsbeloppet enligt överenskomelse med projektägaren. Detta arvode är momsfrött.

Intäkter relaterat till förmedling och administration redovisas i sin helhet samband med att lånet betalas ut då prestationen bedöms slutförd.

Intäkter redovisas därför vid den tidpunkt då projektfinansieringen är fulltecknad och lånen betalas ut.

### Statliga stöd

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

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

### Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar.

### Lånekostnader

Lånekostnader kostnadsförs i den period de uppstår och redovisas i posten Finansiella kostnader.

### Goodwill

Goodwill representerar framtida ekonomiska fördelar som uppkommer vid ett rörelseförvärv, men som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

### Intresseföretag

Andelar i intresseföretag, dvs. företag där koncernen utövar ett betydande inflytande (normalt 20–50 procent av rösterna), redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

### Övriga immateriella tillgångar

– Initial redovisning av övriga immateriella tillgångar

### Internt utvecklad programvara

Utgifter som är direkt hänförliga till ett projekts utvecklingsfas redovisas som immateriell tillgång förutsatt att de uppfyller följande krav:

- att utvecklingsutgiften kan mätas på ett tillförlitligt sätt,
- att projektet är tekniskt och kommersiellt genomförbart,
- att koncernen har för avsikt och tillräckliga resurser att färdigställa projektet,
- att koncernen har förutsättningar att använda eller sälja programvaran, och
- att programvaran kommer att generera sannolika framtida

ekonomiska fördelar,

Utvecklingsutgifter som inte uppfyller dessa kriterier för aktivering kostnadsförs när de uppkommer.

Direkt hänförliga utgifter inkluderar personalkostnader som uppkommer i arbetet med programvaruutvecklingen tillsammans med en lämplig andel av relevanta omkostnader och lånekostnader.

#### Redovisning i efterföljande perioder

Alla immateriella anläggningstillgångar med begränsad livslängd, inklusive aktiverad internt utvecklad programvara, värderas utifrån anskaffningsvärdet varvid utgifter skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Restvärde och nyttjandeperiod omprövas per varje balansdag. Dessutom sker en nedskrivningsprövning.

#### Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- programvara: 3–5 år

Internt utvecklad programvara som har aktiverats men som ännu inte slutförts skrivs inte av utan nedskrivningsprövas minst årligen.

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

Tillkommande utgifter för underhåll av programvara kostnadsförs när de uppkommer.

När immateriella tillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultat i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnad inklusive direkta utgifter för att få tillgången på plats och i det skick som är nödvändigt för att den ska kunna användas enligt ledningens intentioner. Därefter värderas tillgångarna till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Inventarier skrivs av linjärt på anskaffningsvärdet. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- Inventarier: 3–12 år
- Nyttjanderättstillgång: 3 år

Vinster eller förluster som uppstår vid avyttring av materiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan vad som erhållits och det redovisade värdet för tillgångarna och redovisas i resultatet i posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

#### Nyttjanderättstillgångar

##### Koncernen som leasetagare

När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte

mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer Koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

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

#### Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar Tessinkoncernen en nyttjanderätt och en leasingskuld i balansräkningen. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde vilket omfattar den summa som leasingskulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits).

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

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

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

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

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

Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingskuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Nyttjanderätter har i balansräkningen särredovisats under

Materiella anläggningstillgångar medan leasingkulden särredovisas under långfristiga respektive kortfristiga skulder.

#### Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill, övriga immateriella tillgångar och materiella anläggningstillgångar

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i så små kassagenererade enheter som möjligt (KGE). En kassagenererande enhet är en tillgångsgrupp som ger upphov till inbetalningar som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererande enhet.

Alla enskilda tillgångars eller kassagenererande enheters nedskrivningsbehov prövas när händelser eller ändrade omständigheter tyder på att det redovisade värdet inte kan komma att kunna återvinnas.

Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller när det finns en indikation på värdenedgång.

En nedskrivning redovisas för det belopp med vilket tillgångens eller den kassagenererande enhets redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde, som är det högre av verkligt värde minskat med kostnad för avyttring och nyttjandevärde. För att fastställa nyttjandevärdet uppskattar ledningen förväntade framtida kassaflöden från varje kassagenererande enhet och fastställer en lämplig diskonteringskurs för att kunna beräkna nuvärdet av dessa kassaflöden. De data som används vid prövning av nedskrivningsbehov är direkt kopplade till koncernens senast godkända budget, justerad efter behov för att undanta effekterna av framtida omorganisationer och förbättringar av tillgångar. Diskonteringskurser fastställs enskilt för varje kassagenererande enhet och återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengarnas tidsvärde och tillgångsspecifika riskfaktorer.

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

Med undantag för goodwill görs en ny bedömning av alla tillgångar för indikation på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgången eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring och värderas till verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter omvärderas årligen och de vinster och förluster som uppstår redovisas i resultatet, och ingår i balansräkningen till sina verkliga värden.

Värderingstekniken som används baseras på en kassaflödesmodell för respektive fastighet med bedömning av framtida intjäning och avkastningskrav. I värderingen tar man hänsyn till en inflation samt vakansgrad och driftnetto. Värdering sker enligt IFRS 13 nivå 3 och en extern oberoende värdering sker.

#### Finansiella instrument

##### Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna avseende den finansiella tillgången upphör, eller när den finansiella tillgången och samtliga betydande risker och fördelar överförs. En finansiell skuld tas bort från rapporten över balansräkningen när den utsläcks, d.v.s när den fullgörs, annulleras eller upphör.

##### Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Vid den första redovisningen klassificeras finansiella tillgångar som värderade till upplupet anskaffningsvärde, till verkligt värde via övrigt totalresultat eller till verkligt värde via resultatet. Koncernen värderar sina finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, förutom innehav i portföljer som värderas till verkligt värde via resultatet.

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

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

- tillgången innehas enligt en affärsmodell vars mål är att inneha tillgångar för att erhålla de avtalsenliga kassaflödena, och
- tillgångens avtalsenliga villkor ger upphov till kassaflöden som enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

##### Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom innehav i portföljer som värderas till verkligt värde via resultatet. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursdifferenser och nedskrivningar redovisas i resultatet. Eventuella vinster eller förluster när tillgången tas bort från balansräkningen redovisas i resultatet.

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

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Dessa kreditförluster är förväntade bortfall i avtalsenliga kassaflöden med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets löptid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de

föväntade kreditförlusterna.

#### Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörs-skulder och övriga skulder.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (om tillämpligt), såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultatet.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden

Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna Finansiella kostnader eller Finansiella intäkter.

#### Inkomstskatter

Skattekostnaden som redovisas i resultatet består av summan av uppskjuten skatt och aktuell skatt som inte redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Beräkning av aktuell skatt bygger på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid räkenskapsårets slut. Uppskjuten inkomstskatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att det underliggande skattemässiga underskottet eller de avdragsgilla temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Detta bedöms utifrån koncernens prognos om framtida rörelseresultat, justerat för betydande ej skattepliktiga intäkter och kostnader samt specifika begränsningar vid utnyttjandet av outnyttjade skattemässiga förluster eller krediter.

Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip i sin helhet, även om IAS 12 Inkomstskatter medger begränsade undantag.

Som ett resultat av dessa undantag redovisar koncernen inte uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till goodwill eller investeringar i dotterföretag.

#### Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden samt likvida medel på klientmedelskonton.

#### Eget kapital, reserver och utdelningar

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkursfond innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från kapitalet, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar till anställda för innevarande och tidigare räkenskapsår.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

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

#### Ersättningar efter avslutad anställning och kortfristiga ersättningar till anställda

#### Ersättningar efter avslutad anställning

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

#### Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

#### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, inklusive semesterersättningar, kostnadsförs i den period de uppkommer. De ersättningar som inte betalats ut klassificeras som kortfristiga skulder som ingår i posten Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Dessa värderas till det odiskonterade belopp som koncernen väntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

#### Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciper samt osäkerhet i uppskattningar

När finansiella rapporter upprättas gör ledningen ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

#### Betydande bedömningar av ledningen

Följande är betydande bedömningar som ledningen gör vid tillämpning av de redovisnings- och värderingsprinciper som har den mest betydande effekten på koncernens finansiella rapporter.

#### Aktivering av internt utvecklat programvara

I utvecklingsprojekten av programvara så krävs det bedömningar av huruvida kraven för aktivering av utvecklingsutgifter är uppfyllda. Efter aktivering övervakar ledningen huruvida redovisningskraven för utvecklingskostnader uppfylls även fortsättningsvis och om det finns indikationer på att de aktiverade utgifterna kan vara utsatta för en värdenedgång.

#### Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott. Dessutom krävs väsentliga överväganden vid bedömning av effekten av vissa rättsliga eller ekonomiska begränsningar eller osäkerheter i olika skattemässiga jurisdiktioner. Redovisat värde för uppskjutna skattefordringar har under 2025 skrivits ned till noll.

#### Osäkerhet i uppskattningar

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

### Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Ledningen gör per varje balansdag en genomgång av sina bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar, baserat på hur länge koncernen väntas utnyttja tillgångarna. Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra användning av viss programvara och IT-utrustning samt bedömning kring nyttjande av förlängningsoptioner i leasingavtal. Inga väsentliga förlängningsoptioner har identifierats i koncernens leasingavtal som avser kontorslokaler.

### Rörelseförvärv

Vid beräkning av verkliga värden använder ledningen värderingstekniker för de specifika tillgångarna och skulderna som förvärvas vid ett rörelseförvärv. Framför allt är verkligt värde på villkorade köpeskillingar beroende av utfallet av flera variabler inklusive det förvärvade företagets framtida lönsamhet.

### Värdering till verkligt värde

Ledningen använder värderingstekniker vid beräkning av det verkliga värdet på finansiella instrument (i de fall det inte finns priser på aktiva marknader) och för icke-finansiella tillgångar. Detta inkluderar att göra uppskattningar och antaganden som överensstämmer med hur marknadsaktörer skulle prissätta instrumentet. Ledningen baserar så långt som möjligt sina antaganden på observerbara data men dessa finns inte alltid tillgängliga. I dessa fall använder ledningen den bästa information som finns tillgänglig. Uppskattade verkliga värden kan komma att skilja sig från faktiska priser som skulle kunna uppnås i en transaktion på affärsmässiga villkor per balansdagen.

### Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderföretagets årsredovisning presenteras i företagets redovisningsvaluta vilket är SEK.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med koncernens förutom vad som anges nedan.

### Uppställningsformer

Resultat- och balansräkningarna följer uppställningsformerna i årsredovisningslagen (ÅRL). Här finns skillnader i benämningar framför allt vad gäller finansiella poster i resultaträkningen och eget kapital. Rapporten över förändring i eget kapital har anpassats till de poster som ska finnas i balansräkningen enligt ÅRL.

### Värdering andelar i koncernföretag

Anskaffningsvärdet beräknas som summan av de, tid transaktionsdagen, verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheter, samt alla utgifter direkt hänförliga till förvärvet.

Moderföretaget värderar andelar i koncernföretag enligt anskaffningsvärdesprincipen och värderar därför villkorade köpeskillingar till det värde som fastställdes i förvärvsanalysen. Någon omvärdering till verkligt värde görs inte.

Villkorade köpeskillingar redovisas som en del av anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de kommer att utfalla. Anskaffningsvärdet justeras om den initiala bedömningen av villkorade köpeskillingar förändras.

Ett avtal om villkorad köpeskillning med säljare som blir nyckelpersoner utgör inte tilläggsköpeskillning.

### Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Anteciperad utdelning

Moderföretaget redovisar anteciperad utdelning från dotterföretag i det fall moderföretaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderföretaget innan dess finansiella rapporter publiceras fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

### Dotterföretag

Innehav i dotterföretag värderas enligt anskaffningsvärde-metoden. Någon omklassificering av innehav till försäljning görs inte.

## Not 2

### Intäkter

Koncernens nettoomsättning från avtal med kunder kan delas upp enligt följande. Indelning av geografisk marknad utgår från intäkter i koncernens juridiska enheter. För detaljer kring avvecklad verksamhet, se not 18.

| Primära geografiska marknader | 2025                              |                 |                                      | Summa         |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------|
|                               | Kvarvarande verksamhet - Tjänster | Övriga intäkter | Avvecklad verksamhet - Hyresintäkter |               |
| Sverige                       | 13 872                            | -36             | 927                                  | 14 764        |
| Finland                       | -                                 | 38              | -                                    | 38            |
| <b>Summa</b>                  | <b>13 872</b>                     | <b>2</b>        | <b>927</b>                           | <b>14 802</b> |

| Primära geografiska marknader | 2024                              |                 |                                      | Summa         |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------|
|                               | Kvarvarande verksamhet - Tjänster | Övriga intäkter | Avvecklad verksamhet - Hyresintäkter |               |
| Sverige                       | 20,100                            | -               | 4,222                                | 24,323        |
| Finland                       | 196                               | -               | -                                    | 196           |
| <b>Summa</b>                  | <b>20,296</b>                     | <b>-</b>        | <b>4,222</b>                         | <b>24,518</b> |

Ingen kund utgör mer än 10 % av intäkterna.

## Not 3

### Segmentrapportering

Fastighetssegmentet har avyttrats under året.

Rapportering per segment sker enligt följande:

| Intäkter   | 2025           |                         | Summa    |
|--|----------------|-------------------------|----------|
|  | Låneförmedling | Förvaltningsfastigheter |          |
| Från externa kunder  | 13 875         | 927                     | 14 802   |
| Segmentsintäkter   | 13 875         | 927                     | 14 802   |
| Kostnader för ersättning till anställda                          | -21 322        | -                       | -21 322  |
| Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter                | -              | -                       |          |
| Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar | -3 782         |                         | -3 782   |
| Övriga kostnader   | -29 483        | -150                    | -29 483  |
| Resultat från intresseföretag                                    | -631           |                         | -631     |
| Segmentets rörelseresultat                                       | -41 343        | 777                     | -40 713  |
| Resultat från värdepapper  | -9 960         | -                       | -9 960   |
| Finansiella intäkter   | 6 302          | 9                       | 6 302    |
| Finansiella kostnader  | -26 815        | -603                    | -26 815  |
| Resultat från försäljning avvecklad verksamhet                   | -              | 2 351                   | 2 351    |
| Segmentets resultat före skatt                                   | -71 817        | 2 534                   | -69 283  |
| Segmentstillgångar   | 145 250        | -                       | 145 250  |
| Segmentsskulder  | -220 807       | -                       | -220 807 |

| Intäkter   | 2024           |                         | Summa   |
|--|----------------|-------------------------|---------|
|  | Låneförmedling | Förvaltningsfastigheter |         |
| Från externa kunder  | 20 348         | 4 222                   | 24 571  |
| Segmentsintäkter   | 20 348         | 4 222                   | 24 571  |
| Kostnader för ersättning till anställda                          | -18 053        | -                       | -18 053 |
| Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter                | -              | 2 100                   | 2 100   |
| Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar | -4 634         | -                       | -4 634  |
| Övriga kostnader   | -34 001        | -1 027                  | -35 028 |
| Segmentets rörelseresultat                                       | -36 339        | 5 296                   | -31 043 |
| Resultat från värdepapper  | 17 234         | -                       | 17 234  |
| Finansiella intäkter   | 1 450          | 5                       | 1 455   |
| Finansiella kostnader  | -17 133        | -3 514                  | -20 647 |
| Segmentets resultat före skatt                                   | -34 788        | 1 786                   | -33 002 |
| Segmentstillgångar   | 249 346        | 46 224                  | 295 569 |
| Segmentsskulder  | 247 757        | 50 178                  | 297 935 |

Koncernens intäkter från externa kunder och dess anläggningstillgångar delas in i följande geografiska områden:

|               | 2025          | 2024          |
|---------------|---------------|---------------|
| Sverige       | 14 764        | 24 375        |
| Finland       | 38            | 196           |
| <b>Totalt</b> | <b>14 802</b> | <b>24 571</b> |

## Not 4

### Övriga externa kostnader

|                                  | Koncernen     |               | Moderföretaget |              |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
|                                  | 2025          | 2024          | 2025           | 2024         |
| Konsultarvoden                   | 9 224         | 16 467        | 1 742          | 5 596        |
| IT-tjänster                      | 3 180         | 3 168         | 22             | 599          |
| Marknadsföringskostnader         | 477           | 1 532         | 37             | 85           |
| Försäljningsprovisioner          | 184           | 372           | -              | -            |
| Kick-back till kapitalstrukturer | -             | 125           | -              | -            |
| Beltjänstleverantörer            | -461          | 1 670         | -              | -            |
| Lokalkostnader                   | 1 373         | 659           | -              | 0            |
| IR och noteringskostnader        | -             | 195           | 559            | 195          |
| Övrigt                           | 8 980         | 6 198         | 2 061          | 702          |
| <b>Summa</b>                     | <b>22 957</b> | <b>30 386</b> | <b>4 421</b>   | <b>7 177</b> |

## Not 5

### Ersättningar till revisor

Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:

|   | Koncernen    |              | Moderföretaget |            |
|---|--------------|--------------|----------------|------------|
|   | 2025         | 2024         | 2025           | 2024       |
| <b>Ernst &amp; Young</b>                    |              |              |                |            |
| Övriga tjänster                             | 110          | 285          | 110            | 285        |
| Revisionsverksamhet inom revisionsuppdraget | 1 676        | 1 337        | 489            | 656        |
| <b>Totalt</b>                               | <b>1 786</b> | <b>1 810</b> | <b>599</b>     | <b>941</b> |

Med revisionsuppdrag avses arvode för lagstadgad revision och granskning av årsredovisningen, bokföringen, styrelsens och VDns arbete och specifika åtgärder. Det inkluderar även rådgivning kring rutiner och ekonomiska frågor som berör verksamheten.

Med skatterådgivning avses rådgivning av skatterelaterade frågor.

Med övriga tjänster avses rådgivning avseende redovisningsfrågor, rådgivning vid avyttring och förvärv av verksamheter samt rådgivning kring processer och intern kontroll.

## Not 6

### Leasingavtal

Leasingskulder som presenteras i balansräkningen är enligt följande:

| Koncernen    | 2025-12-31 | 2024-12-31   |
|--------------|------------|--------------|
| Kortfristiga | 85         | 1 003        |
| Långfristiga | 0          | 344          |
| <b>Summa</b> | <b>85</b>  | <b>1 347</b> |

”Räntekostnader avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 36 tkr (76tkr).

Kassaflödet uppgår till 1040 tkr (1 040 tkr).”

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

I allmänhet är leasingavtalen begränsade, såvida det inte föreligger en avtalsenlig rätt för koncernen att hyra ut tillgången till en annan part, så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är antingen icke-uppsägningsbara eller kan endast sägas upp mot en väsentlig uppsägningsavgift. Leasingavtalen innehåller en möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor i gott skick och återställa till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

Leasingskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställts som säkerhet för skulden.

## Not 7

### Kostnader för ersättningar till anställda/Personalkostnader

Kostnader för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

|   | Koncernen     |               | Moderföretaget |              |
|---|---------------|---------------|----------------|--------------|
|   | 2025          | 2024          | 2025           | 2024         |
| Löner och andra ersättningar- styrelse och VD   | 2 666         | 2 710         | 905            | 2 710        |
| Löner och andra ersättningar - övriga anställda | 11 368        | 9 159         | 1 745          | 1 225        |
| Avgångsvederlag                                 | 600           | -             | 600            | -            |
| Pensioner, avgiftsbestämda - styrelse och VD    | 516           | 381           | 170            | 381          |
| Pensioner, avgiftsbestämda - övriga anställda   | 1 304         | 1 191         | 138            | 217          |
| Övriga sociala avgifter                         | 4 869         | 4 055         | 1 026          | 1 342        |
|   | <b>21 322</b> | <b>17 495</b> | <b>4 584</b>   | <b>5 874</b> |

Kostnader och förpliktelser avseende pensioner och liknande till styrelse, VD samt tidigare styrelse och VD:

|                                       | 2025                        |                      |              |                    | Summa        |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------|--------------------|--------------|
|                                       | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig<br>ersättning | Pensioner    | Övriga<br>förmåner |              |
| Greger Larson (ordförande)            | 433                         | 0                    |              | 0                  | 433          |
| Lars Sjögren (t.o.m. 2025-05-30)      | 117                         | 0                    |              | 0                  | 117          |
| Markus Näsholm (t.o.m. 2025-12-19)    | 217                         | 0                    |              | 0                  | 217          |
| Anders Rolf (fr.o.m. 2025-05-22)      | 117                         | 0                    |              | 0                  | 117          |
| Hanna Clerkestam (fr.o.m. 2025-12-19) | -                           | 0                    |              | 0                  | -            |
| Jimmy Palmqvist (fr.o.m. 2025-12-19)  | -                           | 0                    |              | 0                  | -            |
| Heidi Wik (VD t.o.m. 2025-02-28)      | 1 005                       | 0                    | 170          | 0                  | 1 175        |
| Anders Kumlin (VD fr.o.m. 2025-03-01) | 1 377                       | 0                    | 346          | 0                  | 1 723        |
| Övriga ledande befattningshavare      | 4 522                       | 0                    | 703          | 0                  | 5 225        |
| <b>Summa</b>                          | <b>7 788</b>                | <b>0</b>             | <b>1 219</b> | <b>12</b>          | <b>7 788</b> |

|   | 2024                        |                      |            |                    | Summa        |
|---|-----------------------------|----------------------|------------|--------------------|--------------|
|   | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig<br>ersättning | Pensioner  | Övriga<br>förmåner |              |
| Greger Larson (ordförande)                  | 400                         | 0                    |            | 0                  | 400          |
| Pär Roosvall (ledamot t o m 2024-06-19)     | 100                         | 0                    |            | 0                  | 100          |
| Fredrik Lundberg (ledamot t o m 2024-06-19) | 100                         | 0                    |            | 0                  | 100          |
| Lars Sjögren (ledamot fr o m 2024-06-19)    | 100                         | 0                    |            | 0                  | 100          |
| Markus Näsholm (ledamot fr o m 2024-06-19)  | 100                         | 0                    |            | 0                  | 100          |
| Anders Kumlin (ledamot fr o m 2024-06-19)   | 100                         | 0                    |            | 0                  | 100          |
| Heidi Wik (VD)                              | 1 810                       | 0                    | 381        | 4                  | 2 194        |
| Övriga ledande befattningshavare (2)        | 2 432                       | 0                    | 416        | 8                  | 2 856        |
| <b>Summa</b>                                | <b>5 142</b>                | <b>0</b>             | <b>796</b> | <b>12</b>          | <b>5 950</b> |

## Not 8

### Medelantalet anställda

| Koncernen     | 2025-12-31           |           | 2024-12-31           |           |
|---------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
|               | Medelantal anställda | Varav män | Medelantal anställda | Varav män |
| Sverige       | 13                   | 9         | 12                   | 8         |
| <b>Totalt</b> | <b>13</b>            | <b>9</b>  | <b>12</b>            | <b>8</b>  |

| Moderföretaget | 2025-12-31           |           | 2024-12-31           |           |
|----------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
|                | Medelantal anställda | Varav män | Medelantal anställda | Varav män |
| Sverige        | 4                    | 3         | 2                    | 1         |
| <b>Totalt</b>  | <b>4</b>             | <b>3</b>  | <b>2</b>             | <b>1</b>  |

## Not 9

### Styrelsens könsfördelning

Av styrelsens fyra ledamöter per 2025-12-31 är en kvinna (2024: 0).

## Not 10

### Skillnader mellan bokslutskommuniké och årsredovisning 2025

Skillnaderna mellan bokslutskommunikén och årsredovisningen utgörs i huvudsak av omklassificeringar inom balans- och resultaträkningen, samt en mindre justering i resultatet till följd av nedskrivning av fordran.

#### Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning har vissa justeringar gjorts där årets resultat justerats från -28 970 tkr till -42 894 tkr vilket till största delen drevs av justeringar inom koncernbolags-strukturen där resultat från andelar i koncernföretag om -22 930 tkr bokfördes. I moderbolagets balansräkning per 2025-12-31 har följande poster justerats jämfört med bokslutskommunikén: Andelar i koncernföretag har förändrats med 11 238 tkr vilket härrör tillskott till koncernbolagen, Övrigt tillskjutet kapital med 899 tkr och Balanserat resultat med 899 tkr, samt en justering av årets resultat. Skulder har justerats pga tillskott och andelar i koncernföretag där Övriga skulder (långfristiga) förändrats med 49 749 tkr samt Skulder till koncernföretag med 15 217 tkr, Övriga skulder (kortfristiga) med 62 799 tkr och Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter med 972 tkr av samma skäl. Kassaflödesanalysen har påverkats väsentligt av omklassificeringar, justeringarna är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte det faktiska kassaflödet.

#### Effekt på årets resultat och eget kapital

Årets resultat justerats från -28 970 tkr till -42 894 (differens 13 924 tkr) och totalt eget kapital från 72 389 tkr till 58 465 tkr (differens 13 924 tkr).

#### Koncernen

Resultaträkningen för verksamhetsåret 2025 skiljer sig uppställningsmässigt pga separation av kvarvarande och avvecklad verksamhet (not 47) i om en bedömning att försäljningen av fastigheterna i Härnösand och Karlshamn utgör en avvecklad verksamhet, samt att resultat från intresseföretag omklassificerats och ligger ovanför rörelseresultat i årsredovisningen. Årets resultat skiljer sig ca. 3,1 msek pga omvärdering av kundförluster. I koncernens balansräkning per 2025-12-31 har följande poster justerats jämfört med bokslutskommunikén: Andelar i intresseföretag har förändrats med 632 tkr, Övriga fordringar med 1 703 tkr och Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter med 642 tkr. Likvida medel särredovisas som likvida medel tillhörande kunder. Inom eget kapital har Övrigt tillskjutet kapital förändrats med 310 tkr, samt en justering av årets resultat. Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare har förändrats med 2 314 tkr och Innehav utan bestämmande inflytande med 759 tkr. Bland skulderna har Övriga skulder (långfristiga) förändrats med 19 400 tkr pga omklassificering, Aktuella skatteskulder med 3 097 tkr, Leasingskuld med 215 tkr, Övriga skulder (kortfristiga) med 17 785 tkr pga omklassificering samt Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter med 6 210 tkr. Kassaflödesanalysen har påverkats väsentligt av omklassificeringar, justeringarna är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte det faktiska kassaflödet.

#### Effekt på årets resultat och eget kapital

Årets resultat har ändrats från -72 828 till -75 902 tkr (differens -3 074 tkr) och totalt eget kapital från -72 484 tkr till -75 557 tkr (differens -3 074 tkr).

## Not 11

### Resultat från andelar i koncernföretag

|                | Koncernen |          | Moderföretaget |               |
|----------------|-----------|----------|----------------|---------------|
|                | 2025      | 2024     | 2025           | 2024          |
| Nedskrivningar | -         | -        | -22 930        | -1 232        |
| <b>Summa</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>-22 930</b> | <b>-1 232</b> |

## Not 12

### Resultat från övriga värdepapper och fordringar

|                                    | Koncernen     |               | Moderföretaget |          |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------|
|                                    | 2025          | 2024          | 2025           | 2024     |
| Ränteutgifter vidareförmedlade lån | 22 660        | 26 696        | -              | -        |
| Nedskrivning                       | -32 032       | -4 336        | -              | -        |
| Vinstdelning vinstandelslån        | 5 406         | -5 862        | -              | -        |
| <b>Summa</b>                       | <b>-3 965</b> | <b>16 498</b> | <b>-</b>       | <b>-</b> |

## Not 13

### Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | Koncernen      |                | Moderföretaget |               |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|
|   | 2025           | 2024           | 2025           | 2024          |
| Räntekostnader leasingavtal                       | -36            | -76            | -              | -             |
| Räntekostnader vinstandelslån                     | -6 886         | -8 305         | -              | -             |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | -19 892        | -12 267        | -8 330         | -2 568        |
| Koncernintern ränta                               | -              | -              | -1 086         | -252          |
| <b>Summa räntekostnader</b>                       | <b>-26 815</b> | <b>-20 647</b> | <b>-9 415</b>  | <b>-2 820</b> |

## Not 14

### Bokslutsdispositioner

| Moderföretaget                                     | 2025          | 2024          |
|--|---------------|---------------|
| Lämnade koncernbidrag till Tessin Properties 1 AB  | -             | -3 135        |
| Lämnade koncernbidrag till Tessin Capital SPV 2 AB | -5 035        | -             |
| Mottagna koncernbidrag från Tessin Properties 1 AB | 2 800         | -             |
| Mottagna koncernbidrag från Nordic Loan Agent AB   | 80            | -             |
| <b>Summa</b>                                       | <b>-2 155</b> | <b>-3 135</b> |

## Not 15

### Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för koncernen på 20,6 % (2021: 20,6 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

|                                   | Koncernen |         | Moderföretaget |         |
|-----------------------------------|-----------|---------|----------------|---------|
|                                   | 2025      | 2024    | 2025           | 2024    |
| Resultat före skatt               | -71 818   | -33 001 | -42 894        | -20 013 |
| Gällande skatt för moderföretaget | 20,60%    | 20,6%   | 20,60%         | 20,6%   |

|   |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Förväntad skattekostnad   | 14 795 | 6 798  | 8 836  | 4 123  |
| Justering för skattefria intäkter   | 0      | 3      | -0     | 0      |
| Ej avdragsgilla kostnader   | -7 396 | -3 098 | -6 541 | -762   |
| Under året utnyttjade underskottsavdrag som inte tidigare redovisats som tillgång | -      | 156    | -      | -      |
| Återföring tidigare års underskottsavdrag   | -6 654 | -421   | -      | -      |
| Ej aktiverade underskottsavdrag   | -7 367 | -6 740 | -2 295 | -3 361 |
| Övrigt  | -      | -      | -      | -      |
| Redovisad aktuell skatt i resultatet  | -6 622 | -3 302 | 0      | 0      |
| Skattekostnaden består av följande komponenter:                                   | -      | -      | -      | -      |
| Aktuell skatt   | 0      | -      | -      | -      |
| På årets resultat   | -0     | -2 339 | -      | -      |
| Tidigare års skatt  | 0      | -421   | -      | -      |
| Uppskjuten skatt  | -6 622 | -      | -      | -      |
| Temporära skillnader  | -      | -542   | -      | -      |
| Redovisad skatt i resultatet  | -6 622 | -3 302 | 0      | 0      |

Uppskjuten skattefordran i balansräkningen uppgår till 0 tsek (fg år 6 706). Koncernens resultat uppgår till -75 902 TSEK. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats på de skattemässiga underskottsavdragen, som totalt uppgår till 193 MSEK. Den oredovisade uppskjutna skattefordran, beräknad utifrån en skattesats om 20,6 % (20,6 %), uppgår till 39,6 MSEK.

## Not 16

### Balanserad systemutveckling

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

|  | Koncernen |            |
|--|-----------|------------|
|  | 2025      | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 060    | 19 590     |
| Internt utvecklade                       | 2 630     | 3 470      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 690    | 23 060     |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -18 442   | -15 059    |
| Årets avskrivningar                      | -2 598    | -3 382     |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -21 040   | -18 442    |
| Redovisat värde                          | 4 651     | 4 618      |

Alla avskrivningar ingår i posten Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

## Not 17

### Försäljningsportal

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

|  | Koncernen  |            |
|--|------------|------------|
|  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 159        | 159        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 159        | 159        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -159       | -159       |
| Årets avskrivningar                      | -          | -          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -159       | -159       |

## Not 18

### Goodwill

Förändringar i redovisade värden avseende goodwill är enligt följande:

|   | Koncernen     |               | Moderföretaget |            |
|---|---------------|---------------|----------------|------------|
|   | 2025-12-31    | 2024-12-31    | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 1 610         | 1 610         | -              | -          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 610</b>  | <b>1 610</b>  | -              | -          |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar            | -1 610        | -1 610        | -              | -          |
| <b>Årets nedskrivningar</b>                     | -             | -             | -              | -          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-1 610</b> | <b>-1 610</b> | -              | -          |
| <b>Redovisat värde</b>                          | <b>0</b>      | <b>0</b>      | -              | -          |

I koncernen har det identifierats två geografiska marknader, Sverige och Finland. Goodwill i koncernen var 2024 och 2025 i sin helhet hänförlig till den finska verksamheten inom segmentet låneförmedling.

## Not 19

### Nerlagda utgifter på annans fastighet

Förändringar i redovisade värden avseende nedlagda utgifter på annans fastighet är::

|   | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|---|------------|------------|----------------|------------|
|   | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 512        | 512        | -              | -          |
| Inköp   | -          | -          | -              | -          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>512</b> | <b>512</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>   |

|                                     | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|-------------------------------------|------------|------------|----------------|------------|
|                                     | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -205       | -102       | -              | -          |

|                                     |      |      |   |   |
|-------------------------------------|------|------|---|---|
| Årets avskrivningar                 | -102 | -102 | - | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -307 | -205 | 0 | 0 |
| Redovisat värde                     | 205  | 307  | 0 | 0 |

## Not 20

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innefattar fastigheter i Sverige som innehas för att generera intäkter i form av hyror och för värdestegring.

Tessin har avyttrat två kommersiella fastigheter som ligger i Härnösand och Karlshamn.

Förändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

|  | Koncernen  |            |
|--|------------|------------|
|  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 500     | 42 400     |
| Förändring verkligt värde                |            |            |
| - Värdeförändring netto                  | 0          | 2 100      |
| Avyttrat                                 | 44 500     |            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde  | 0          | 44 500     |
| Redovisat värde                          | 0          | 44 500     |

Förvaltningsfastigheter hyrs antingen ut enligt operationella leasingavtal eller är vakanta. Det finns inga vakanser på balansdagen.

Även om riskerna som förknippas med rättigheter som koncernen behåller i de underliggande tillgångarna inte anses vara väsentliga, har koncernen strategier för att ytterligare minimera dessa risker, till exempel genom att säkerställa att alla avtal inkluderar klausuler som kräver att leasetagaren kompenserar koncernen när en fastighet har utsatts för slitage utöver normalt under leasingperioden.

Leasingavtalen är samtliga icke uppsägningsbara avtal med 10 års respektive 3 års löptid från leasingperiodens början. Framtida minimileaseavgifter är enligt följande

|           | Minimileaseavgifter |            |
|-----------|---------------------|------------|
|           | 2025-12-31          | 2024-12-31 |
| Inom 1 år | -                   | 4 138      |
| 1-2 år    | -                   | 4 138      |
| 2-3 år    | -                   | 681        |

|               |   |              |
|---------------|---|--------------|
| 3-4 år        | - | 0            |
| 4-5 år        | - | 0            |
| Efter 5 år    | - | -            |
| <b>Totalt</b> | - | <b>8 957</b> |

#### Värderingsteknik

Fastigheterna värderas kvartalsvis av extern oberoende värderare. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell för respektive fastighet med bedömning av framtida intjäning och avkastningskrav. Hänsyn är tagen till en inflation om 1% för 2025 och därefter 2% årligen samt vakansgrad och driftnetto. Värdering sker enligt IFRS 13 nivå 3.

|                                 | Värderingsantaganden |            |
|---------------------------------|----------------------|------------|
|                                 | 2025-12-31           | 2024-12-31 |
| Hyresvärde, kr per kvm          | -                    | 1 115      |
| Drift och underhåll, kr per kvm | -                    | 136        |
| Direktavkastning restvärde, %   | -                    | 7,6        |
| Kalkylränta, %                  | -                    | 9,6        |
| Långsiktig vakans, %            | -                    | 5,0        |

|                               | Känslighetsanalys 2024-12-31 |                        |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|
|                               | Antagen förändring           | Värdeförändring (KSEK) |
| Marknadshyra för lokaler      | 10%                          | 4526                   |
| Vakansgrad                    | 10% (enheter)                | -5584                  |
| Drift och underhållskostnader | 10%                          | -681                   |
| Avkastningskrav (+)           | 10%                          | -4 329                 |
| Avkastningskrav (-)           | 10%                          | 5334                   |

## Not 21

### Nyttjanderättstillgångar

Förändringar i redovisade värden avseende nyttjanderättstillgångar är:

|   | Koncernen    |              |
|---|--------------|--------------|
|   | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 2 941        | 2 941        |
| Tillkommande leasingavtal                       | 0            | -            |
| Avslutade leasingavtal                          | 0            | -            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 941</b> | <b>2 941</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -1634        | -654         |
| Avslutade leasingavtal                          | 0            | -            |
| Årets avskrivningar                             | -980         | -980         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar             | -2 614       | -1 634       |
| <b>Redovisat värde</b>                          | <b>327</b>   | <b>1 307</b> |

## Not 22

### Inventarier, datorer och installationer

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

|  | Koncernen  |            |
|--|------------|------------|
|  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 991      | 4 991      |
| Inköp                                    | -          | -          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 991      | 4 991      |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -4 653     | -4 484     |
| Årets avskrivningar                      | -102       | -169       |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -4 755     | -4 653     |
| Redovisat värde                          | 236        | 338        |

## Not 23

### Finansiella tillgångar och skulder

#### Kategorier av finansiella tillgångar och skulder

Principerna beskriver respektive kategori av finansiella tillgångar och skulder samt tillhörande redovisnings- och värderingsprinciper.

De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder per kategori är enligt följande:

| 2025-12-31                               |                            |                               |                |
|--|----------------------------|-------------------------------|----------------|
|  | Upplupet anskaffningsvärde | Verkligt värde via resultatet | Totalt         |
| <b>Finansiella tillgångar</b>            |                            |                               |                |
| Innehav i portföljer                     | -                          | 15                            | 15             |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 34 029                     | -                             | 34 029         |
| <b>Totalt</b>                            | <b>34 029</b>              | <b>15</b>                     | <b>34 044</b>  |
| Kundfordringar                           | 658                        | -                             | 658            |
| Vidareförmedlade lån                     | 69 088                     | -                             | 69 088         |
| Övriga fordringar                        | 17 117                     | -                             | 17 117         |
| Likvida medel tillhörande kunder         | 495                        | -                             | 495            |
| Kassa och bank                           | 15 309                     | -                             | 15 309         |
| <b>Totala finansiella tillgångar</b>     | <b>136 696</b>             | <b>15</b>                     | <b>136 696</b> |

| 2025-12-31                               |   |        |
|--|---|--------|
|  | Skulder till upplupet anskaffningsvärde | Totalt |
| <b>Finansiella skulder</b>               |   |        |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | -                                       | -      |
| Leasingskuld                             | -                                       | -      |
| Övrig långfristig upplåning              | 39 411                                  | 39 411 |
| Vinstandelslån                           | 71 705                                  | 71 705 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | -                                       | -      |

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                | 6 744          | 6 744          |
| Leasingskuld                      | 85             | 85             |
| Övriga kortfristiga skulder       | 102 861        | 102 861        |
| <b>Totala finansiella skulder</b> | <b>220 807</b> | <b>220 807</b> |

| 2024-12-31                               |                                    |                                  |                |
|--|------------------------------------|----------------------------------|----------------|
|  | Upplupet<br>anskaff-<br>ningsvärde | Verkligt värde via<br>resultatet | Totalt         |
| <b>Finansiella tillgångar</b>            |                                    |                                  |                |
| Innehav i portföljer                     | -                                  | 15                               | 15             |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 42 288                             | -                                | 42 288         |
| <b>Totalt</b>                            | <b>42 288</b>                      | <b>15</b>                        | <b>42 303</b>  |
| Kundfordringar                           | 3 536                              | -                                | 3 536          |
| Vidareförmedlade lån                     | 109 300                            | -                                | 109 300        |
| Övriga fordringar                        | 509                                | -                                | 509            |
| Likvida medel tillhörande kunder         | 11 628                             |                                  | 11 628         |
| Kassa och bank                           | 22 503                             | -                                | 22 503         |
| <b>Totala finansiella tillgångar</b>     | <b>189 764</b>                     | <b>15</b>                        | <b>189 780</b> |

| 2024-12-31                               |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 4 663          | 4 663          |
| Leasingskuld                             | 344            | 344            |
| Övrig långfristig upplåning              | 45 533         | 45 533         |
| Vinstandelslån                           | 111 000        | 111 000        |
| Kortfristig skuld till kreditinstitut    | 17 422         | 17 422         |
| Leverantörsskulder                       | 8 795          | 8 795          |
| Leasingskuld                             | 1 003          | 1 003          |
| Övriga kortfristiga skulder              | 80 582         | 80 582         |
| <b>Totala finansiella skulder</b>        | <b>269 342</b> | <b>269 342</b> |

#### Övriga finansiella instrument

Det redovisade värdet på följande finansiella tillgångar och skulder har bedömts vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet:

- Kundfordringar och övriga fordringar
- Likvida medel
- Leverantörsskulder och övriga skulder
- Skulder till kreditinstitut

## Not 24

## Andelar i koncernföretag

### Koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterföretag:

| Namn                          | Org.nr      | Säte       | Antal andelar | Andel % |
|-------------------------------|-------------|------------|---------------|---------|
| Tessin Nordic AB              | 556965-9187 | Stockholm  | 6 812 128     | 99,6    |
| Tessin Capital AB             | 559153-7252 | Stockholm  | 500           | 100     |
| Tessin Kreditfond 1 AB        | 559164-1831 | Stockholm  | 500           | 100     |
| Nordic Loan Agent AB          | 559269-2866 | Stockholm  | 250           | 100     |
| Groundfunding Oy              | 2734546-3   | Linnankatu | 8 000         | 100     |
| Tessin Capital SPV Holding AB | 559321-3555 | Stockholm  | 150 020       | 75      |
| Tessin Capital SPV 1 AB       | 559322-1558 | Stockholm  | 250           | 100     |
| Tessin Capital SPV 2 AB       | 559485-3953 | Stockholm  | 250           | 100     |
| Tessin Properties AB          | 559339-9321 | Stockholm  | 250           | 100     |
| Tessin Properties 1 AB        | 559339-9412 | Stockholm  | 150 000       | 100     |

Bolaget har under 2025 investerat i Alfa Kraft Fonder AB där innehavet är ~35% och anses som en finansiell tillgång där anskaffningsvärdet och andel av resultat reflekteras i årsredovisningen.

Förändring under året:

|  | Moderföretaget |            |
|--|----------------|------------|
|  | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden         | 670 613        | 644 214    |
| Förvärv från koncern                             | 194            | -          |
| Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande | -              | 7          |
| Avyttringar                                      | -              | -          |
| Lämnade aktieägartillskott                       | 40 222         | 26 392     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden         | 711 029        | 670 613    |
| Ingående nedskrivningar                          | -527 671       | -526 439   |
| Nedskrivningar                                   | -22 930        | -1 232     |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar             | -550 607       | -527 671   |
| Redovisat värde                                  | 160 430        | 142 942    |

## Not 25

Innehav i portföljer

|  | Koncernen  |            |
|--|------------|------------|
|  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 15         | 15         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15         | 15         |
| Redovisat värde                          | 15         | 15         |

## Not 26

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

| Förändring under året:            | Koncernen  |                                  |            |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------|------------|
|                                   | 2025-01-01 | Redovisas i<br>resultaträkningen | 2025-12-31 |
| Outnyttjade underskottsavdrag     | 6 651      | -6 651                           | -          |
| Förvaltningsfastigheter           | -89        | 89                               | -          |
| Nyttjanderätt                     | -216       | 216                              | -          |
| Leasingskuld                      | 224        | -224                             | -          |
| Finansiella anläggningstillgångar | 0          | -                                | -          |

|                      |       |        |     |
|----------------------|-------|--------|-----|
| Kundfordringar       | 4     | 103    | 107 |
| Övriga fordringar    | 157   | -157   | -   |
| Obeskattade reserver | -26   | 26     | -   |
|                      | 6 706 | -6 598 | 107 |

| Förändring under året:            | Koncernen  |                                  |            |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------|------------|
|                                   | 2024-01-01 | Redovisas i<br>resultaträkningen | 2024-12-31 |
| Outnyttjade underskottsavdrag     | 6 651      | -                                | 6 651      |
| Förvaltningsfastigheter           | 477        | -565                             | -89        |
| Nyttjanderätt                     | -418       | 202                              | -216       |
| Leasingskuld                      | 422        | -198                             | 224        |
| Finansiella anläggningstillgångar | 137        | -137                             | 0          |
| Kundfordringar                    | 5          | -1                               | 4          |
| Övriga fordringar                 | -          | 157                              | 157        |
| Obeskattade reserver              | -26        | -                                | -26        |
|                                   | 7 249      | -543                             | 6 706      |

Alla uppskjutna skattefordringar (inklusive underskottsavdrag och andra skatteavdrag) har redovisats i balansräkningen. Totala skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 192 959 KSEK (157 221 KSEK).

## Not 27

### Andra långfristiga fordringar

|   | Koncernen  |            |
|---|------------|------------|
|   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 44 999     | 2 499      |
| Nya fordringar  | 5 500      | 42 500     |
| Betalningar/amorteringar                                      | -47 000    | -          |
| Omklassificering  | -          | -          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 3 499      | 44 999     |
| Ingående reserveringar  | -2 711     | -2 499     |
| Reservering förväntade kreditförluster finansiella fordringar | 212        | -213       |
| Utgående ackumulerade reserveringar                           | -2 499     | -2 711     |
| Utgående ackumulerade reserveringar och anskaffningsvärden    | 1 000      | 42 288     |

Hela posten avser vidareförmedlade lån relaterade till vinstandelslånet där kapitalet har placerats i säkerställda fastighetskrediter.

## Not 28

### Kundfordringar

Kundfordringar består av följande:

| Koncernen                                | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|------------|
| Kundfordringar brutto                    | 6 417      | 7 884      |
| Reservering för förväntade kundförluster | -5 759     | -4 348     |
| Kundfordringar, redovisat värde          | 658        | 3 536      |
| Reservering för förväntade kundförluster |            | Koncern    |

|                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Ingående reserv                  | 4 348      | 1 563      |
| Årets reservering                | 1 411      | 2791       |
| Under året i anspråktagen reserv | -          | -7         |
| Årets återförda reserv           | -          | 0          |
| Utgående reserv                  | 5 759      | 4 348      |

## Not 29

### Övriga fordringar

Övriga fordringar består av följande:

|                      | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|----------------------|------------|------------|----------------|------------|
|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Vidareförmedlade lån | 101 482    | 109 300    | -              | -          |
| Övrigt               | 379        | 509        | 0              | -          |
|                      | 101 861    | 109 810    | 0              | 0          |

| Reservering för förväntade kundförluster | Koncern    |            |
|--|------------|------------|
|  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående reserv                          | 7 500      | 3 164      |
| Årets reservering                        | 32 032     | 4 336      |
| Utgående reserv                          | 39 532     | 7 500      |

## Not 30

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Reservering för förväntade kundförluster                         | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|--|------------|------------|----------------|------------|
|  | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Upplupna ränteintäkter   | 13 351     | 37 942     | -              | -          |
| Strukturavgift och non-ut avgifter på finansierings-<br>supplägg | -          | 9 216      | -              | -          |
| Upplupen koncernintern ränteintäkt                               | -          | -          | 1 039          | 373        |
| Upplupna intäkter kapitalstrukturer                              | -          | 225        | -              | -          |
| Övriga förutbetalda kostnader                                    | 3 281      | 629        | 183            | 313        |
| Redovisat värde  | 16 632     | 48 012     | 1 223          | 686        |

## Not 31

### Likvida medel

Koncernens likvida medel innefattar följande:

|                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Kassa och bank                   | 15 309     | 22 503     |
| Likvida medel tillhörande kunder | 495        | 11 628     |
|                                  | 15 804     | 34 131     |

Likvida medel innehåller 8,8 MSEK som härrör från finansieringsverksamheten och återbetalning av fastighetskrediter som dotterbolagen Tessin SPV 1 AB och Tessin SPV 2 AB tidigare placerat.

## Not 32

### Eget kapital

#### Aktiekapital

Aktiekapitalet i moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde (kvotvärde) om 10 SEK per aktie. Samtliga aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en (1) röst på moderföretagets bolagsstämma.

|   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>Tecknade och betalda aktier:</b>                     |            |            |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden (tusental)   | 459 776    | 357 874    |
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | -59 512    | -41 152    |
| Resultat per aktie före och efter utspädning*           | -0,13      | -0,10      |

\*Det finns teckningsoptionsprogram som kan medföra utspädning, men då periodens resultat är negativt uppstår ej någon utspädningseffekt.

Moderföretaget har under året genomfört en konvertering av lån om 24 000 000 aktier till kvotvärde 0,10 kr. Utspädningen baserat på aktier vid årets början är 5,3%. Samtliga aktier har samma rätt till utdelning och representerar en röst på bolagsstämman.

Under året har nyemissioner genomförts, totalt tecknades 24 000 000 aktier genom nyemission och konvertering av lån, dessa har betalats och registrerats under året. Bolaget har också delat ut 46 800 000 teckningsoptioner till anställda, vilket innebär en total utspädning om ca 9,9%.

|                                     | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Förändring av antalet aktier</b> |             |             |
| - Vid årets början                  | 447 776 268 | 267 972 328 |
| - Nyemission                        | 24 000 000  | 179 803 940 |
| Tecknade och betalda aktier         | 471 776 268 | 447 776 268 |
| Summa beslutade vid årets slut      | 471 776 268 | 447 776 268 |

Under 2025 genomfördes en riktad nyemission om 24 000 000 aktier till kvotvärde 0,10 SEK, motsvarande en utspädning om ca 5,1 procent baserat på antalet aktier vid årets början. Aktierna har tecknats, betalats och registrerats under räkenskapsåret.

#### Teckningsoptioner och potentiell utspädning

Under året har bolaget tilldelat 46 800 000 teckningsoptioner till ledning och nyckelmedarbetare (se vidare not 33). Per balansdagen uppgick totalt antal utestående teckningsoptioner till 61 883 467 stycken, motsvarande en potentiell utspädning om ca 11,6 procent vid full inlösen.

#### Resultat per aktie

|  | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|--|---------------|--------------|
| <b>Resultat per aktie</b>  |               |              |
| Antal aktier efter sammanläggning 2026                               | 4 717 762     | 4 477 763    |
| Kvarvarande verksamhet   | -62 049       | -42 345      |
| Avvecklad verksamhet   | 2 537         | 1 221        |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare:</b> | -59 512       | -41 124      |
| Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet                       | -13,15        | -8,98        |
| Resultat per aktie från avvecklad verksamhet                         | 0,54          | 0,26         |
| <b>Totalt</b>  | <b>-12,61</b> | <b>-8,72</b> |

#### Händelser efter balansdagen avseende aktiekapital

I januari 2026 verkställdes en sammanläggning av aktier i förhållandet 100:1 enligt beslut på bolagsstämman 2025. Efter sammanläggningen uppgår antalet utestående aktier till 4 717 762 stycken med oförändrat kvotvärde om 10,00 SEK per aktie.

## Minoritet - Innehav utan bestämmande inflytande

Dotterbolaget Tessin Capital SPV Holding AB resultat-och balansräkning i sammandrag:

|                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>          |                          |                          |
| Rörelsens intäkter              | -                        | -                        |
| Rörelsens kostnader             | -84                      | -90                      |
| Finansnetto                     | -8 679                   | -15                      |
| Bokslutsdispositioner           | -                        | 427                      |
| Årets resultat                  | -8 763                   | 322                      |
|                                 | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
| <b>Balansräkning</b>            |                          |                          |
| <b>TILLGÅNGAR</b>               |                          |                          |
| Aktier i dotterbolag            | 13 837                   | 22 525                   |
| Fordringar                      | 448                      | -                        |
| Kassa/bank                      | 4                        | 444                      |
| SUMMA TILLGÅNGAR                | 14 289                   | 22 969                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |                          |                          |
| Eget kapital                    | 13 756                   | 22 518                   |
| Kortfristiga skulder            | 534                      | 451                      |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER  | 14 289                   | 22 969                   |

## Not 33

### Optionsprogram

För att möjliggöra jämförelse mellan perioderna har historiska nyckeltal per aktie omräknats med hänsyn till den sammanläggning av aktier (1:100) som genomfördes i januari 2026

Inom Koncernen finns incitamentsprogram i form av teckningsoptionsprogram riktade till styrelse, ledande befattningshavare, nyckelpersonersamt anställda i koncernen. För upplysningar kring optionsprogrammen se tabeller nedan samt information på koncernens hemsida. Värdering av teckningsoptionsprogrammen har skett enligt Black & Scholes värderingsmodell.

| 2025-12-31                        | Incitamentsprogram I 2025/2028 |           |             |                  |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------|-------------|------------------|
|                                   | Antal aktier                   | Lösenkurs | Lösen t o m | SEK om inlösta   |
| Koncernledning och nyckelpersoner | 468 000                        | 10        | 2028-06-30  | 4 680 000        |
| Koncernledning och nyckelpersoner | 468 000                        |           |             | 4 680 000        |
| <b>Totalt</b>                     | <b>468 000</b>                 |           |             | <b>4 680 000</b> |

| 2024-12-31<br>2023-12-31          | Incitamentsprogram I 2024/2027 och Incitamentsprogram II 2024/2027 |           |             |                  |
|-----------------------------------|--|-----------|-------------|------------------|
|                                   | Antal aktier   | Lösenkurs | Lösen t o m | SEK om inlösta   |
| <b>Styrelse</b>                   |  |           |             |                  |
| Anders Kumlin                     | 16 000   | 16,00     | 2027-08-30  | 256 000          |
| Greger Larson                     | 16 000   | 16,00     | 2027-08-29  | 256 000          |
| Lars Sjögren                      | 16 000   | 16,00     | 2027-08-29  | 256 000          |
| Markus Näsholm                    | 16 000   | 16,00     | 2027-08-29  | 256 000          |
| <b>Totalt styrelse</b>            | <b>64 000</b>  |           |             | <b>1 024 000</b> |
| Koncernledning och nyckelpersoner | 64 250   | 16,00     | 2027-08-30  | 1 028 000        |
| Koncernledning och nyckelpersoner | 64 250   |           |             | 1 028 000        |
|                                   | 128 250  |           |             |                  |
| <b>Totalt</b>                     | <b>128 250</b>   |           |             | <b>2 052 000</b> |

| 2024-12-31<br>2023-12-31 | Incitamentsprogram II 2023/2026 |           |             |                |
|--------------------------|---------------------------------|-----------|-------------|----------------|
|                          | Antal aktier                    | Lösenkurs | Lösen t o m | SEK om inlösta |
| <b>Styrelse</b>          |                                 |           |             |                |
| Greger Larson            | 20 000                          | 13,00     | 2026-09-21  | 260 000        |
| <b>Totalt</b>            | <b>20 000</b>                   |           |             | <b>260 000</b> |

| Tecknade och betalda teckningsoptioner: | 2025-12-31       | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------|
|   | Vid årets ingång | 172 235    |
| Tecknade och betalda teckningsoptioner  | 468 000          | 128 250    |
| Återköpta teckningsoptioner             | -21 400          | -          |
| Vid årets utgång                        | 618 835          | 172 235    |

## Not 34

### Preferensaktier

Under Q3 2021 emitterades 50 000 preferensaktier för 400 kronor per aktie i dotterbolaget Tessin Capital SPV Holding AB. Villkoren för preferensaktierna framgår av Tessin Capital SPV Holding AB:s bolagsordning och innebär företräde till utdelning med 400 kr/aktie samt ett avkastningsbelopp om 250 kr/aktie. Detta påverkar inte möjligheten för utdelning till moderbolagets aktieägare men påverkar Tessin Nordic Holding koncernens balanserade vinstmedel med ovan belopp.

Syftet med emissionen var att kunna tillföra 20 miljoner kronor, utöver Tessin Capital AB:s tillskjutna 2,5 miljoner kronor, i riskbärande kapital till underliggande dotterbolaget Tessin Capital SPV 1 AB med anledning av dennes upptagande av vinstandelslån om 150 miljoner kronor från Praktikertjänst via DnB Markets. Totalt tillförs därmed 172,5 miljoner kronor till Tessin Capital SPV 1 AB för löpande investering i fastighetslån under kommande år. Tessin Capital AB:s tillskott står störst risk i strukturen (absorberar första kreditförlusterna etc.), därefter emitterade preferensaktierna och minst risk står Praktikertjänst.

Stamaktierna i Tessin Capital SPV Holding har 10 röster vardera och preferensaktierna har 1 röst.

## Not 35

### Avsättningar

Avsättningar består av följande:

| Koncernen              | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Ingående balans        | -          | 2 199      |
| Avsättning under året* | -          | -          |
| Omklassificering       | -          | -2 199     |

\*Den avsättning som gjorts tidigare år avser återkrav Tillväxtverket

## Not 36

### Vinstandelslån

Koncernen emitterade under 2021 ett vinstandelslån om 150 MSEK med tre års löptid. Vinstandelslånet löper med fast årlig kupong om fem procents ränta samt vinstdelning på överskjutande avkastning med beräknad total avkastning om ca 7 procent. Vid ett försenat lån har Tessin-koncernen en indirekt risk genom att koncernen inte får den avkastning som är beräknad i avtalen och därmed ej uppfyller villkoren mot Praktikertjänst. Den historiska kreditförlusten totalt sett över hela Tessins lånebok har varit ca. 0,3 %. Utestående lån per 2025-12-31 är försenade och nedskrivningar om 10,5 MSEK i lånefordran har gjorts där man anser att lånen ej betalas tillbaka i fulla, samt 21 MSEK nedskrivning av ränteintäkter.

## Not 37

### Övriga skulder

|   | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|---|------------|------------|----------------|------------|
|   | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Övrigt  | -          | 1 482      | -              | 1 212      |
| Uppläggningsavgift                                | -          | 7 488      | -              | -          |
| Kreditfacilitet                                   | -          | -          | -              | -          |
| Konvertibellån                                    | 25 800     | 23 000     | 25 800         | 23 000     |
| Reverslån   | 3 751      | 25 480     | 3 751          | -          |
| Övriga lån  | 43 955     | 8 500      | 34 449         | 8 500      |
| Skulder avseende likvida medel tillhörande kunder | 494        | 11 367     | -              | -          |
| Anstånd Skatteverket                              | 2 385      | 3 577      | -              | -          |
| Personalrelaterade poster                         | -          | 616        | -              | 219        |
| Moms- och skatterelaterade poster                 | -          | 720        | -              | 5          |
| Total   | 76 385     | 82 230     | 63 999         | 32 936     |

## Not 38

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|-------------------------------------|------------|------------|----------------|------------|
|                                     | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Upplupna personalkostnader          | 630        | 1 469      | -2             | 539        |
| Förutbetalda intäkter               | -          | 1 073      | -              | -          |
| Upplupna räntekostnader             | 18 172     | 6 029      | 9 245          | 1 705      |
| Upplupen koncernintern räntekostnad | -          | -          | -              | 449        |
| Upplupen kostnad vinstdelning       | 4 349      | 9 730      | -              | -          |
| Övriga upplupna kostnader           | 4 830      | 12 229     | 729            | 850        |
| Redovisat värde                     | 27 982     | 24 683     | 9 973          | 3 543      |

## Not 39

### Ställda säkerheter

|                             | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|-----------------------------|------------|------------|----------------|------------|
|                             | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Skulder till kreditinstitut | -          | -          | -              | -          |
| Fastighetsinteckning        | -          | 28 617     | -              | -          |
| Aktier i dotterföretag      | -          | 25         | -              | -          |
| Total                       | -          | 28 642     | -              | -          |

### Eventualförpliktelser

|   | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|---|------------|------------|----------------|------------|
|   | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Borgensförpliktelse avseende koncernföretagets skuldder | -          | -          | -              | 13 988     |
| Total   | -          | -          | -              | 13 988     |

## Not 40

### Transaktioner med närstående

#### Definition av närstående

Som närstående betraktas bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och deras familjemedlemmar. Närstående inkluderar även företag där dessa personer har ett betydande inflytande, samt bolagets större aktieägare (innehav över 10 procent av rösterna).

#### Transaktioner med ledande befattningshavare och styrelse

Transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare framgår av Not 7. Utöver direkta löner har vissa medlemmar i ledningsgruppen fakturerat bolaget för utförda tjänster via egna bolag. Under räkenskapsåret 2025 har fakturering om totalt 1 146 TSEK. Ersättningen bedöms marknadsbaserad och fakturering har skett som ett alternativ till erhållande av lön, vilket bedöms vara billigare för bolaget.

Övriga operationella kostnader avseende närstående uppgick under året till 10 TSEK och avser HR-konsulttjänster fakturerade via närstående till befattningshavare.

#### Transaktioner med intressebolag (Alfakraft)

Under räkenskapsåret har koncernen haft transaktioner med intressebolaget Alfakraft. Alfakraft har totalt fakturerat koncernen 3 060 TSEK, varav 2 960 TSEK avser konsultarvoden och 100 TSEK avser hyra. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

#### Transaktioner med större aktieägare

Större aktieägare har under året deltagit i bolagets finansiering genom att tillhandahålla lån om totalt 32,2 MSEK. Lånen har upptagits på marknadsmässiga villkor. Per balansdagen uppgick skulden avseende konvertibellån till närstående till 25,8 MSEK. Upplupen ränta på ägarlån uppgick per balansdagen till 9,2 MSEK. Bolaget har utlånat per årsskiftet om 3,7 MSEK till ett bolag där en större aktieägare sitter i styrelsen, utlåning har skett på armlängds avstånd.

#### Övrig inlåning från närstående

Utöver lån från större aktieägare har bolaget under året tagit emot kortfristig inlåning från närstående avseende juniorlån och kreditplacering om 24 000 TSEK, och 40 000 TSEK återbetalats under året. Utbetalad ränta avseende juniorlån uppgick till 4 430 TSEK.

Inlånade medel avseende kreditplacering från närstående uppgick till 3 233 TSEK, varav 133 TSEK återbetalats under året. Utbetalad ränta avseende kreditplacering uppgick till 24 TSEK.

Samtliga inlåningar från närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

## Not 41

### Händelser efter balansdagen

- Tessin Nordic Holding genomför sammanläggning av aktier där 100 aktier befintliga aktier läggs samman till en aktie
- Tessin Nordic Holding AB upptar konvertibellån om ca 31,7 MSEK

## Not 42

### Räntor och utdelningar

|                | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|----------------|------------|------------|----------------|------------|
|                | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Erhållen ränta | 6 302      | 2 676      | -6             | 36         |
| Betald ränta   | -26 779    | -24 513    | -8 330         | -1 661     |

## Not 43

### Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

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

|   | Koncernen     |               | Moderföretaget |              |
|---|---------------|---------------|----------------|--------------|
|   | 2025-12-31    | 2024-12-31    | 2024-12-31     | 2024-12-31   |
| Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar        | 980           | 1 251         | -              | -            |
| Av- och nedskrivningar på immateriella anläggningstillgångar      | 102           | 3 382         | -              | -            |
| Nedskrivning andelar i koncernföretag                             | -             | -             | 22 930         | 1 232        |
| Avskrivning nedlagda utgifter på annans fastighet                 | 102           | -             | -              | -            |
| Avskrivning immateriella tillgångar (balanserad systemutveckling) | 2 598         | -             | -              | -            |
| Nedskrivning av vidareförmedlade lån / övriga fordringar          | 32 032        | -             | -              | -            |
| Reservering för förväntade kundförluster                          | 6 526         | 4 235         | -              | -            |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter               | -             | -2 100        | -              | -            |
| Befarade kundförluster  | -             | 4 470         | -              | -            |
| Avsättning  | -             | -             | -              | -            |
| Realisationsvinst avyttring förvaltningsfastighet                 | -2 351        | -             | -              | -            |
| Resultat från intresseföretag (icke kontant)                      | 631           | -             | -              | -            |
| Vinstdelning vinstandelslån (reversal av accrual)                 | -5 406        | -             | -              | -            |
| Resultat av avyttring av nyttjanderättstillgångar                 | -             | -             | -              | -            |
| Periodisering räntekostnader                                      | 12 267        | -             | -              | -            |
| Uppläggningsavgift och kostnad för lånefacilitet                  | -             | 4 772         | -              | -            |
| Bokslutsdispositioner   | -             | -             | -              | -            |
| Övriga ej kassaflödespåverkande justeringar                       | -             | 28            | -              | -            |
| <b>Summa justeringar</b>  | <b>47 481</b> | <b>16 038</b> | <b>22 930</b>  | <b>1 232</b> |

## Not 44

### Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter

Förändringar av koncernens skulder från finansiella aktiviteter kan klassificeras enligt följande:

| Koncernen                 | Långfristiga skulder | Kortfristiga skulder | Leasingskulder | Totalt  |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------|---------|
| 2025-01-01                | 50 195               | 203 785              | 1 347          | 255 327 |
| Kassaflöde:               |                      |                      |                | -       |
| - Amorteringar            | -34 145              | -53 128              | -1 263         | -88 536 |
| - Inbetalningar           | 8 210                | 68 232               | -              | 76 422  |
| Icke kassaflöde           |                      |                      |                |         |
| - Nya leasingavtal        | -                    | -                    | -              | -       |
| Konvertering              | -                    | -1 500               | -              | -       |
| - Avslutade leasingavtal  | -                    | -                    | -              | -       |
| - Indexuppräknig          | -                    | -                    | -              | -       |
| - Omklassificering        | -                    | -                    | -              | -       |
| -Justering vinstandelslån | -                    | -                    | -              | -       |
| Reglering fastighetslån   | -                    | -47 731              | -              | -47 731 |
| Reglering Förlikning      | -                    | -4 772               | -              | -4 772  |
| - Övrigt                  | -                    | -5 397               | -              | -5 397  |
| 2025-12-31                | 24 260               | 159 489              | 85             | 183 834 |

| Koncernen                 | Långfristiga skulder | Kortfristiga skulder | Leasingskulder | Totalt  |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------|---------|
| 2024-01-01                | 39 164               | 170 153              | 2 310          | 211 627 |
| Kassaflöde:               |                      |                      |                | -       |
| - Amorteringar            | -                    | -39 475              | -963           | -40 438 |
| - Inbetalningar           | 38 150               | 32 000               | -              | 70 150  |
| Icke kassaflöde           |                      |                      |                |         |
| - Nya leasingavtal        | -                    | -                    | -              | -       |
| - Avslutade leasingavtal  | -                    | -                    | -              | -       |
| - Indexuppräknig          | -                    | -                    | -              | -       |
| - Omklassificering        | -33 619              | 33 619               | -              | -       |
| -Justering vinstandelslån | -                    | -                    | -              | -       |
| - Övrigt                  | 6 500                | 7 488                | -              | 13 988  |
| 2024-12-31                | 50 195               | 203 785              | 1 347          | 255 327 |

## Not 45

### Risk avseende finansiella instrument

#### Riskhanteringsmål och -principer

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

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

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen kan få problem att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finansiella skulder.

Likviditetsplanering används för att hantera likviditetsrisken och minimera kostnaden för finansiering av koncernen.

Koncernen är fortfarande på årsbasis kassaflödes- och resultatnegativt. För att kunna bedriva verksamheten är koncernen beroende av extern finansiering och en nyemission som planeras genomföras under sommar/tidig höst 2026, med målsättningen för teckning om ca 10 - 20 MSEK. Extern finansiering är nödvändig för att kunna bedriva verksamheten. Det finns en risk att det uppstår svårigheter i anskaffandet av sådan extern finansiering genom utevaron av tillgängligt nödvändigt kapital alternativt att det endast kan anskaffas på för koncernen ofördelaktiga villkor. Anskaffande av nödvändigt kapital kan påverkas av diverse faktorer såsom makroekonomiska faktorer, förändrad investeringsvilja samt utebliven eller negativ utveckling av koncernens verksamhet. Om Tessin väljer att anskaffa ytterligare finansiering genom emission av aktier eller aktierelaterade instrument kan aktieägare som inte deltar i sådan emission drabbas av utspädning. Vid skuldfinansiering, om sådan finns tillgänglig för koncernen, kan villkor uppställas som begränsar koncernens handlingsfrihet i olika avseenden.

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

Per 31 december 2025 har koncernens finansiella skulder avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) enligt följande:

| 2025-12-31                  | Kortfristiga   |                   | Långfristiga  |                |
|-----------------------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
|                             | Inom 6 månader | 6 till 12 månader | 1-5 år        | Senare än 5 år |
| Vinstandelslån              | 74 574         | -                 | -             | -              |
| Skulder till kreditinstitut | -              | -                 | -             | -              |
| Övriga skulder              | 13 697         | 87 236            | 35 045        | -              |
| Leasingskulder              | 85             | -                 | -             | -              |
| Leverantörsskulder          | 6 741          | 3                 | -             | -              |
| <b>Totalt</b>               | <b>95 097</b>  | <b>87 239</b>     | <b>35 045</b> | <b>-</b>       |

| 2024-12-31                  | Kortfristiga   |                   | Långfristiga  |                |
|-----------------------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
|                             | Inom 6 månader | 6 till 12 månader | 1-5 år        | Senare än 5 år |
| Vinstandelslån              | 2 775          | 113 775           | -             | -              |
| Skulder till kreditinstitut | 17 770         | 151               | 4 833         | -              |
| Övriga skulder              | 64 360         | 23 800            | 67 975        | -              |
| Leasingskulder              | 525            | 515               | 347           | -              |
| Leverantörsskulder          | 8 795          | -                 | -             | -              |
| <b>Totalt</b>               | <b>94 225</b>  | <b>138 240</b>    | <b>73 155</b> | <b>-</b>       |

## Marknadsriskanalys

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriset. Marknadsriskar indelas av IFRS i tre typer; ränterisk, valutarisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen är ränterisker. Ränterisken hänförs till de negativa effekterna av ränteändringarna som påverkar koncernens resultat. Tessin har under 2025 avyttrat fastigheter och därmed är för ränterisken för dessa lån, för verksamhetsåret som utgår 2025, ej relevant. I övrigt bedöms Tessins verksamhet kopplat till låneförmedling, indirekt påverkas av ränteändringar då efterfrågan av Tessins tjänster kan förändras vid ändrat ränteläge.

| 2025-12-31 | Ränterisk baserad på lån hos kreditinstitut |                          |
|------------|---|--------------------------|
|            | Ränta                                       | Effekt på räntekostnader |
| Ränterisk  | +1 %  | ej relevant              |

| 2024-12-31 | Ränterisk baserad på lån hos kreditinstitut |                          |
|------------|---|--------------------------|
|            | Ränta                                       | Effekt på räntekostnader |
| Ränterisk  | +1 %  | +210 KSEK på årsbasis    |

## Valutakänslighet

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Tessin har för närvarande en obetydlig exponering mot andra valutor än SEK.

## Kreditrisk

Risken att Tessins kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Tessin löper viss kreditrisk, eftersom kunderna får lånen från investerarna utbetalda först då Tessin dragit sina avgifter. Tessin har även som policy att kreditkontrollera sina kunder, varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag.

## Kundfordringar

Koncernen tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för redovisningen av de förväntade kreditförlusterna över återstående löptid för samtliga kundfordringar eftersom dessa poster inte har någon betydande finansieringskomponent.

Vid bedömningen av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna bedömts kollektivt eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper. De har grupperats baserat på antal förfallna dagar.

Grundat på ovanstående uppgår den förväntade kreditförlusten för kundfordringar per 31 december 2025 och 31 december 2024 till följande:

| 2025-12-31  | Kundfordringarnas förfallostruktur |                    |                 |                 | Summa  |
|---|------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------|
|   | Ej förfallet                       | Mindre än 30 dagar | Mer än 60 dagar | Mer än 90 dagar |        |
| Förväntad kreditförlust (%)                       | 0.5                                | 1.0                | 30.0            | 100.0           |        |
| Redovisat värde, brutto                           | 658                                | –                  | –               | 5 759           | 6 417  |
| Förväntade kreditförluster för återstående löptid | –                                  | –                  | –               | -5 759          | -5 759 |

| 2024-12-31  | Kundfordringarnas förfallostruktur |                    |                 |                 | Summa  |
|---|------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------|
|   | Ej förfallet                       | Mindre än 30 dagar | Mer än 60 dagar | Mer än 90 dagar |        |
| Förväntad kreditförlust (%)                       | 0.5                                | 1.0                | 30.0            | 100.0           |        |
| Redovisat värde, brutto                           | 3 570                              | –                  | 121             | 4 193           | 7 884  |
| Förväntade kreditförluster för återstående löptid | -34                                | –                  | -121            | -4 193          | -4 348 |

Avstämning mellan kundfordringarnas förlustreserv per den 31 december 2023 och ingående förlustreserveringar framgår nedan:

|  |        |
|--|--------|
| Förlustreservering per 1 januari 2024                  | -1 557 |
| Förlustreserveringar som redovisats under året         | -2 791 |
| Outnyttjad förlustreserv som vänts tillbaka under året | –      |
| Förlustreserv per 31 december 2024                     | -4 348 |
| Förlustreservering som redovisats under året           | -1 411 |
| Outnyttjad förlustreserv som vänts tillbaka under året | 0      |
| Förlustreserv per 31 december 2025                     | -5 759 |

#### Övriga fordringar

Övriga finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms ha låg kreditrisk. Redovisad förlustreservering är baserad på 12 månaders förväntade kreditförluster.

|  | Övriga fordringar |
|--|-------------------|
| Ingående förlustreserv per 1 januari 2024      | -3 164            |
| Förlustreserveringar som redovisats under året | -4 336            |
| Förlustreserv per 31 december 2024             | -7 500            |
| Förlustreserveringar som redovisats under året | -518              |
| Förlustreserv per 31 december 2025             | -8 018            |

## Not 46

### Principer och rutiner för kapitalförvaltningsfinansieringsstrategi

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Ledningen bedömer koncernens kapitalbehov i syfte att upprätthålla en effektiv övergripande finansieringsstruktur och samtidigt undvika alltför stora hävstångseffekter. Koncernen hanterar kapitalstrukturen och gör justeringar i den vid ändrade ekonomiska förhållanden och med avseende på de underliggande tillgångarnas riskegenskaper. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Nettoskulsättningsgraden beräknas som nettoskuld dividerad med eget kapital, där nettoskuld utgörs av total upplåning (kort- och långfristig) med avdrag för likvida medel. Då koncernens egna kapital är negativt per balansdagen ger kvoten nettoskuld/eget kapital inget meningsfullt utfall och redovisas därför inte som ett tal. Styrelsen följer i stället den absoluta nivån på nettoskuld och likviditet samt arbetar aktivt med att återställa det egna kapitalet.

## Not 47

### Avvecklad verksamhet

Dotterbolagen Tessin Properties Retail 1 (2025-02-28) och Tessin Properties Retail 2 (2025-06-18) har avyttrats 2025. Resultat från den löpande verksamheten i dessa bolag samt resultat från försäljningen redovisas därför som avvecklad verksamhet.

|   | 2025         | 2024         |
|---|--------------|--------------|
| Intäkter  | 927          | 4 222        |
| Kostnader   | -150         | -1 027       |
| Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter     | -            | 2100         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                | <b>777</b>   | <b>5 295</b> |
| Finansiella intäkter                                  | 9            | 5            |
| Finansiella kostnader                                 | -603         | -3 514       |
| Resultat före skatt                                   | 183          | 1 786        |
| Skatt   | 3            | -565         |
| <b>Resultat från avvecklad verksamhet efter skatt</b> | <b>186</b>   | <b>1 221</b> |
| Vinst vid försäljning avvecklad verksamhet            | 2 351        | -            |
| Övrigt totalresultat                                  | -            | -            |
| <b>Resultat från avvecklad verksamhet</b>             | <b>2 537</b> | <b>1 221</b> |

| Redovisat värde av nettotillgångar avyttrad verksamhet |               |
|--|---------------|
| Fastigheter  | 44 500        |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                | <b>44 500</b> |
| Finansiella anläggningstillgångar                      | 170           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                   | <b>1 742</b>  |
| Kassa och bank   | 1 929         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                           | <b>1 929</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                | <b>48 341</b> |

| Redovisat värde av nettotillgångar avyttrad verksamhet |               |
|--|---------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut               | 21 609        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                      | <b>21 609</b> |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                      | <b>10 678</b> |
| <b>Summa skulder</b>                                   | <b>32 287</b> |
| <b>Nettotillgångar</b>                                 | <b>16 054</b> |

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Resultat vid försäljning efter skatt</b> |              |
| Köpeskilling dotterbolag                    | 19 174       |
| Försäljningskostnader                       | -769         |
| Nettotillgångar                             | 16 054       |
| <b>Resultat</b>                             | <b>2 351</b> |

## Not 48

### Intresseföretag

#### Förvärv under räkenskapsåret

Tessin Nordic Holding AB (publ) förvärvade den 19 maj 2025 totalt 84 868 aktier i Alfa Kraft Fonder AB (org.nr 556708-2465) från Investment AB Stentulpanen och Rest of the World AB för en sammanlagd köpeskilling om 3 750 tkr. Förvärvet finansierades genom upptagande av lån. Vid förvärvstidpunkten avsåg innehavet 40 procent av kapital och röster. Under första kvartalet 2025 skedde en utspädning av Tessins ägarandel till 34,6 procent till följd av kapitalanskaffning i Alfa Kraft Fonder AB. Resultatandel har redovisats i koncernen för perioden från och med förvärvstidpunkten.

Alfa Kraft Fonder AB har sitt säte i Stockholm och bedriver fondverksamhet under tillstånd från Finansinspektionen enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder samt förvaltning av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget förvaltar bland annat fonderna Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ), Brobacke Global Allokering, Xcent Multi-Strategy och Nordic Bridge Fund.

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper för innehav i intresseföretag framgår av Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Förvärvsanalys

| Förvärvsanalys (tkr)                              | Belopp      |
|---|-------------|
| Köpeskilling                                      | 3750        |
| Förvärvat eget kapital (100 %)                    | 1878        |
| Koncernens andel av förvärvat eget kapital (40 %) | 751         |
| <b>Koncernmässigt övervärde / goodwill</b>        | <b>2999</b> |

Något identifierat övervärde på enskilda tillgångar eller skulder har inte fastställts. Mervärdet är hänförligt till goodwill avseende fondförvaltningsverksamheten. Värderingen baserades på tidigare aktieförvärv av huvudägare i Alfa Kraft Fonder AB.

#### Specifikation av innehav

| Företag              | Org. nr     | Säte      | Antal aktier | Kapital-/röstandel |
|----------------------|-------------|-----------|--------------|--------------------|
| Alfa Kraft Fonder AB | 556708-2465 | Stockholm | 84 868       | 34,6 %             |

#### Förändring av redovisat värde i koncernen (kapitalandelsmetoden)

| (tkr)                               | 2025-12-31   |
|-------------------------------------|--------------|
| Ingående redovisat värde            | -            |
| Årets förvärv                       | 3750         |
| Andel i intresseföretagets resultat | -631         |
| Erhållna utdelningar                | -            |
| Avyttringar / nedskrivningar        | -            |
| <b>Utgående redovisat värde</b>     | <b>3 119</b> |

#### Redovisat värde i moderbolaget (anskaffningsvärdesmetoden)

| (tkr)                           | 2025-12-31   |
|---------------------------------|--------------|
| Ingående redovisat värde        | -            |
| Årets förvärv                   | 3 750        |
| Ackumulerade avskrivningar      | -            |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>3 750</b> |

#### Resultatposter hänförliga till intresseföretag

| (tkr)   | 2025-12-31 |
|---|------------|
| Resultat från andelar i intresseföretag (koncernen) | -631       |

#### Finansiell information om Alfa Kraft Fonder AB

Uppgifterna nedan har hämtats från Alfa Kraft Fonder AB:s senast fastställda årsredovisning avseende räkenskapsåret 2024 (fastställd vid ordinarie bolagsstämma den 30 juni 2025).

| (tkr)                                 | 2024-12-31   |
|---------------------------------------|--------------|
| Långfristiga tillgångar               | 1 221        |
| Kortfristiga fordringar               | 2 571        |
| Likvida medel                         | 139          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>3 931</b> |
| Långfristiga skulder                  | -            |
| Kortfristiga skulder                  | 2 115        |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>2 115</b> |
| <b>Nettotillgångar (eget kapital)</b> | <b>1 816</b> |

#### Resultaträkning i sammandrag

| (tkr)                 | 2024-12-31  |
|-----------------------|-------------|
| Intäkter              | 5 574       |
| <b>Årets resultat</b> | <b>-313</b> |

#### Avstämning av redovisat värde mot andel av nettotillgångar

Avstämningen nedan avser balansdagen 2025-12-31 och baseras på Alfa Kraft Fonder AB:s eget kapital per samma datum.

| (tkr)   | 2025-12-31   |
|---|--------------|
| Nettotillgångar i Alfa Kraft Fonder AB (100 %)  | 1 455        |
| Tessins ägarandel av nettotillgångar (34,6 %).  | 503          |
| Utspädningseffekten under räkenskapsåret till följd av kapitalanskaffningen i Alfa Kraft Fonder AB. | -383         |
| Koncernmässig goodwill  | 2 999        |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>3 119</b> |

Skillnaden mellan redovisat värde och Tessins andel av Alfa Kraft Fonder AB:s nettotillgångar utgörs av kvarvarande koncernmässig goodwill hänförlig till förvärvet. Goodwill uppgick vid förvärvet till 2 999 tkr.

## Not 49

### Förslag till disposition av moderföretagets vinst eller förlust

|   |          |
|---|----------|
| Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (tkr):   |          |
| Fri överkursfond  | 643 890  |
| Balanserat resultat från föregående år  | -589 709 |
| Årets resultat  | -42 894  |
| Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras | 11 287   |

## Not 50

### Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2025 (inklusive jämförelsetal) godkändes 19 maj 2026 och signerades av styrelsen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

## Underskrifter

---

Greger Larsson  
Ordförande  
Stockholm enligt min elektroniska  
signatur

---

Hanna Clerkestam  
Ledamot  
Stockholm enligt min elektroniska  
signatur

---

Anders Rolf  
Ledamot  
Stockholm enligt min elektroniska  
signatur

---

Jimmy Palmqvist  
Ledamot  
Stockholm enligt min elektroniska  
signatur

---

Anders Kumlin  
VD  
Stockholm enligt min elektroniska  
signatur

Vår revisionsberättelse har avgivits dag som framgår av min  
elektroniska signatur

Ernst & Young AB

---

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tessin Nordic Holding AB (publ), org nr 559085-5721

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tessin Nordic Holding AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9-55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen sidan 10 och 11 under rubriken Likviditet och finansiell ställning och not 45 under rubriken Likviditets- och finansieringsrisk. Där beskrivs att bolaget är beroende av extern finansiering, ny institutionell kapitalkälla och att en planerad nyemission genomförs för att säkerställa sin fortsatta finansiering. Därmed föreligger väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-8 och 58-61. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på [Revisorsinspektionens webbplats](#). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tessin Nordic Holding AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- ▶ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- ▶ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på [Revisorsinspektionens webbplats](#). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# Information till aktieägare

Årsstämman i Tessin Nordic Holding AB (publ) kommer äga rum i maj. Kallelsen kommer finnas tillgänglig på bolagets hemsida [www.tessin.se](http://www.tessin.se).

Alla ekonomiska rapporter och andra pressmeddelanden finns tillgängliga på bolagets webbplats [www.tessin.se](http://www.tessin.se).

# Ledning & styrelse

## Ledning



### Anders Kumlin

VD och koncernchef sedan 2025.

Utbildning: Fil kandiekonomi, Uppsalauniversitet

Erfarenhet: Anders Kumlin har över 20 års erfarenhet av ledande positioner inom banksektorn, bland annat från SEB. Han var även mellan 2022 och 2025 VD för marknadsplatsen Spotlight Stock Market. Pågående uppdrag: 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 i Tessin Nordic Holding AB (publ): 3 100 000 aktier samt incitamentsprogram 16 miljoner teckningsoptioner i serie I 2025/2028



### Markus Näsholm

Finanschef sedan 2024.

Utbildning: MBA från Cranfield University, BSc Hons Oxford Brookes och ACCA-utbildad/examinerad (Association of Chartered Certified Accountants)

Erfarenhet: Markus har varit ekonomiansvarig sedan mitten av 2024 och har tidigare varit tf ekonomiansvarig för Tessin under föräldradledighet. Han har tidigare jobbat med olika CFO-roller på NFT Ventures, Sozap, Catena Media, Millicom etc

Pågående uppdrag: VD på NFT Ventures och olika holdingbolag inom och utanför koncernen

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): Incitamentsprogram 1 600 000 optioner i serie II



### Simone Heller

COO 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.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nicodemus AB och The Nox Box Company AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 938 287 aktier, 174 374 aktier genom sitt ägande av 568 aktier i Nicodemus AB och 60 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025 och 3,5 miljoner teckningsoptioner i serie I 2025/2028



### 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.

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

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 72 499 aktier genom Stora Segholmen Förvaltning AB, 68 500 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2024 och 75 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2022/2025 och 3,5 miljoner teckningsoptioner i serie I 2025/2028 genom Stora Segholmen Förvaltning AB.



### Andreas Wasberg

CTO sedan 2024.

Utbildning: Civilingenjör, samhällsbyggnad, Kungliga Tekniska högskolan.

Erfarenhet: Andreas började på Tessin 2024 och kommer från samma position på Defentry och har tidigare haft CTO-roller på Forex Bank och Crosskey Banking Solutions

Pågående uppdrag: Inga

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): Incitamentsprogram 4 miljoner i teckningsoptionsprogram I 2025/2028



### Babak Houshmand

Säljchef sedan 2025.

Utbildning: Fil Kand. Uppsala Universitet och Stockholms Universitet

Säljchef sedan 2025-08

Erfarenhet: 18 års erfarenhet av bankverksamhet, fondförvaltning och Private Equity. Specialiserad på finansiering med erfarenhet från SEB, Carnegie Fonder, Swedbank samt Zaal Management.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 3,5 miljoner teckningsoptioner i incitamentsprogram I 2025/2028

## Styrelse

### Greger Larson

Styrelseordförande sedan 2023

Utbildning: Civilekonom från Lunds universitet

Erfarenhet: Greger Larson 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

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tessin Nordic AB.

Innehav i Tessin Nordic Holding AB (publ): 2 447 097 aktier, 80 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2022/2025 och 2 000 000 teckningsoptioner i incitamentsprogram II 2023/2026 och 1 600 000 optioner i serie II 2024/2027

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja  
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

### Anders Rolf

Ledamot sedan 2025

Utbildning: Anders Rolf är född 1963 och utbildad civilekonom

Erfarenhet: Anders Rolf har omfattande erfarenhet från den svenska banksektorn under de senaste 35 åren, framförallt inom IT. Han har även bred erfarenhet från flera nordiska techbolag. För närvarande driver Anders den egna konsultfirman ARQC och är styrelseordförande i Ping Payments AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

### Hanna Clerkestam

Ledamot sedan 2026

Utbildning: Hanna Clerkestam är född 1977 och har en kandidatexamen i ekonomi från Uppsala universitet.

Erfarenhet: Hanna Clerkestam är ledamot i kommunfullmäktige i Sollentuna samt ordförande för Sollentuna Kommunfastigheter AB och Sollentuna Parkering AB. Hon har tidigare varit politisk sakkunnig hos jämställdhets- och arbetslivsminister Paulina Brandberg och är för närvarande egenföretagare i rådgivningsbolaget Instant Advisor Sweden AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

### Jimmy Palmqvist

Ledamot sedan 2026

Utbildning: Jimmy Palmqvist är född 1969 och har en certifierad styrelseutbildning från Styrelseakademien samt en DIHM-examen som marknadsekonom.

Erfarenhet: Jimmy Palmqvist är ordförande för Humbelin AB och H2C AB, ledamot i Desemi Gruppen AB, Refurbly AB, Emanric F & F AB, Jevpad Holding AB samt suppleant i Vårda Sverige AB och Lotteribolaget Nacka AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

# Definitioner

## Finansiella mått ej definierade enligt IFRS

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

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

**Avkastning på totalt kapital** Årets resultat dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

**Bruttoresultat** Nettoomsättning minskat med kostnad för sålda varor och tjänster.

**Bruttomarginal** Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.  
**EBIT-marginal/Justerad EBIT-marginal** Rörelseresultat EBIT/Justerad EBIT i förhållande till nettoomsättning.

**EBITDA-marginal/Justerad EBITDA-marginal**

Rörelseresultat EBITDA/Justerad EBITDA i förhållande till nettoomsättning.

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

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

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

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

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

**Justerad EBITDA per aktie** Rörelseresultat EBITDA dividerat med

volymvägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden efter utspädning.

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

**Nettomarginal** Periodens resultat i förhållande till nettoomsättning.

**Nettoskuld** Räntebärande skulder minus likvida medel.

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

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

**Räntebärande skulder** Banklån samt finansiella leasing-skulder.

**Räntetäckningsgrad** EBIT + räntetäckning dividerat med räntekostnader.

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

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

**Soliditet** Eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Skuldsättningsgrad** Nettoskuld dividerat med justerad EBITDA.

## Operativa mått

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

**Medelantal anställda** Genomsnittligt antal anställda under perioden omräknade till heltidsekvivalenter.

**Omsatt kapital** Kapital förmedlat av Tessin från investerare till fastighetsutvecklare.



# TESSIN

## Övrig information

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari - mars 2026

Delårsrapport januari – juni 2026

Delårsrapport januari – september 2026

Bokslutskommuniké 2026

29 april 2026

6 augusti 2026

5 november 2026

4 februari 2027

Adresser

Tessin Nordic Holding AB (publ)

Klara Norra Kyrkogata 29

111 22 Stockholm

Telefon: +46 (0)8-410 560 70

[tessin.com](https://tessin.com)