



TESSIN

Inbjudan till teckning av units i Tessin Nordic Holding AB

Finansinspektionen godkände detta prospekt den 10 november 2022. Prospektet är giltigt upp till 12 månader efter datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av prospektets giltighetstid.

Viktig information

Vissa definitioner

Detta EU-tillväxtprospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av Tessin Nordic Holding AB, org. nr 559085-5721 ("Tessin", "Bolaget" och/eller "Emitenten") kommande företrädesmission av aktier ("Företrädesmission") med vederlagsfria teckningsoptioner ("Teckningsoptioner"), vilka tillsammans definieras som "Units". Inbjudan till teckning i unitemissionen med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Tessin är i enlighet med villkoren så som närmare framgår av detta Prospekt ("Erbjudandet"). Med "Mangold" avses Mangold Fondkommission AB, org. nr 556585-1267. Med "Kanter" avses Kanter Advokatbyrå Kommanditbolag, org. nr 969744-8927. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges. Med "TSEK" avses tusen SEK och med "MSEK" avses miljoner SEK. Med "USD" avses amerikanska dollar och med "EUR" avses euro.

Allmänt

Detta Prospekt har upprättats med anledning av Erbjudandet. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen har godkänt detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet av Prospektet bör inte betraktas som något slags stöd för den Emittent som avses i Prospektet. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Prospektförordningen. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att olika sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i de värdepapper som avses i Prospektet. Prospektet och Erbjudandet regleras exklusivt av svensk rätt. Tvist med anledning av Erbjudandet, Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida, <https://tessin.com/sv/investerarrelationer/>, Mangolds hemsida, www.mangold.se/aktuella-emissioner/ samt på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se.

Viktig information till investerare

Erbjudandet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till personer vars deltagande förutsätter att ytterligare prospekt upprättas eller registreras eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Prospektet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas till eller i något land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle kunna strida mot lagar eller regleringar i det landet. Varken de uniträtter, betalda tecknade Units ("BTU") eller de nyemitterade aktierna eller teckningsoptioner som omfattas av Erbjudandet enligt detta Prospekt har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse, eller någon motsvarande lag i USA innefattande dess territorier och provinser, varje stat i USA samt District of Columbia ("USA") och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktions om inte omfattas av registreringskraven i United States Securities Act från 1992 och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Tessins aktier har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktlinjer eller tillförligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Erbjudandet omfattar inte personer som är bosatta i eller har registrerad adress i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydkorea, Sydafrika eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Prospektet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter att ytterligare prospekt upprättas, registreras eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som följer av svensk rätt. Följaktligen får uniträtter, BTU eller nyemitterade aktier och/eller teckningsoptioner inte direkt eller indirekt, utbjudas, säljas vidare eller levereras i eller till länder där åtgärd enligt ovan krävs eller till aktieägare med hemvist enligt ovan. Personer som mottar exemplar av detta Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker och investerare uppmanas att särskilt läsa avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget eller av Mangold och ingen av de ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden.

Varken offentliggörandet eller distribution av detta Prospekt ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Tessins verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Bransch- och marknadsinformation

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Tessins verksamhet och de marknader som Tessin är verksamt på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland branschpublikationer och rapporter. Branschpublikationer och rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer och rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Varken Bolaget eller Mangold tar ansvar för riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i detta Prospekt. Sådan information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Prospektet innehåller viss information om Tessins konkurrenssituation och marknadsställning. Tessin bedömer att sådan information, baserat på marknadsdata och branschstatistik, är korrekt, men har inte oberoende verifierat informationen. Bolaget kan inte garantera att en tredje part med tillämpning av andra metoder för att samla in, analysera och beräkna marknadsdata eller på grundval av information som offentliggjorts av konkurrenter skulle nå samma slutsats. Dessutom kan Tessins konkurrenter definiera sina respektive marknader och marknadsställning på ett annat sätt än Bolaget samt även definiera beståndsdelar i verksamheterna och resultatmått på ett sätt som innebär att sådana uppgifter inte är jämförbara med Tessin.

Framtidsinriktad information

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Dessa uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar uttalanden rörande Bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar. Orden "anser", "avser", "bedömer", "förväntar sig", "förutser", "planerar" eller liknande uttryck indikerar vissa av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden identifieras utifrån det aktuella sammanhanget. Faktiska händelser och resultatutfall kan komma att skilja sig avsevärt från vad som framgår av sådana uttalanden till följd av risker och andra faktorer som Bolagets verksamhet påverkas av. Vissa sådana faktorer sammanställs under avsnittet "Riskfaktorer".

Presentation av finansiell information

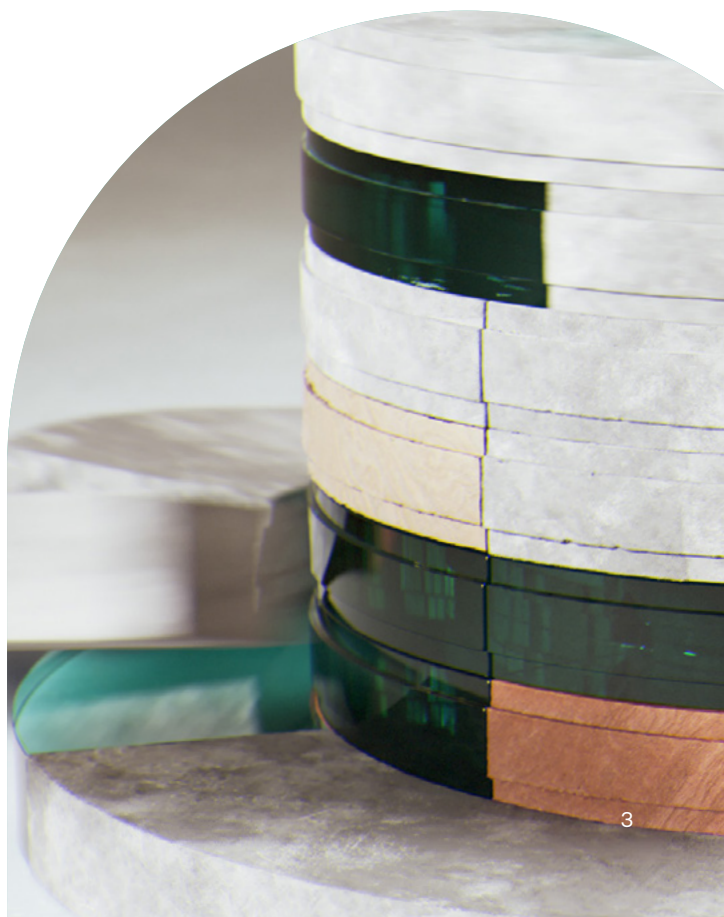
Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet "Finansiell information och nyckeltal" samt i de årsredovisningar som införlivats genom hänvisning. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Om First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market Stockholm ("Nasdaq First North") är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag, en SME Growth Market, i enlighet med direktivet om marknader för finansiella instrument (2014/65) såsom implementerat i den nationella lagstiftningen i Danmark, Finland och Sverige och drivs av en börs inom Nasdaqkoncernen. Emitterter på Nasdaq First North är inte föremål för samma regler som emitterter på en reglerad marknad, såsom definierat i EU-lagstiftning och implementerat i nationell lagstiftning. Dessa bolag är istället föremål för mindre omfattande regler och bestämmelser anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i en emitent på Nasdaq First North kan därför innebära en högre risk än en investering i en emitent på en reglerad marknad. Alla emitterter med aktier upptagna till handel på Nasdaq First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna följs. Respektive börs inom Nasdaqkoncernen godkänner en ansökan om upptagande till handel. Mangold Fondkommission AB är Bolagets Certified Adviser på Nasdaq First North.

Innehållsförteckning

Handlingar införlivade via hänvisning	4
Sammanfattning	5
Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet	11
Motiv, Intressen och Rådgivare	13
Verksamhets- och marknadsöversikt	15
Rörelsekapitalförklaring	29
Riskfaktorer	30
Villkor för värdepapperen	34
Erbjudandets villkor	36
Styrelse och ledande befattningshavare	41
Finansiell översikt	47
Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information	55
Tillgängliga handlingar	57



Handlingar införlivade via hänvisning

Investeraren bör notera att informationen som är införlivad i Prospektet genom hänvisning ska läsas som en del av Prospektet. Informationen nedan som en del av följande dokument anses införlivade i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Tessin elektroniskt via Bolagets hemsida <https://tessin.com/sv/investerarrelationer/>, eller erhållas av Bolaget i pappersformat på Tessins kontor med adress: Olof Palmes Gata 31, 111 22 Stockholm. De delar av dokumentet som inte införlivas är antingen inte relevant för investerarna eller så återges informationen på annat håll i Prospektet.

Bolagets årsredovisning för 2021

	Sidan
Revisionsberättelse	64-65
Resultaträkning	33
Balansräkning	35-36
Kassaflödesanalys	39
Bolagets rapport över förändring i eget kapital	37-38
Noter	40-63

Bolagets årsredovisning för 2020

	Sidan
Revisionsberättelse	36-55
Resultaträkning	29
Balansräkning	31-32
Kassaflödesanalys	35
Bolagets rapport över förändring i eget kapital	33-34
Noter	56-57

Bolagets delårsrapport för perioden januari-september 2022

	Sidan
Resultaträkning	9
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	14
Bolagets rapport över förändring i eget kapital	13

Sammanfattning

1. Inledning

1.1	Värdepapperens namn och ISIN	Erbjudandet omfattar aktier och Teckningsoptioner i Tessin. Aktiens ISIN-kod SE0009522451, Teckningsoptionerna av serie 2022/2023 ISIN-kod SE0019071507.
1.2	Namn och kontaktuppgifter för Emittenten	Bolagets firma är Tessin Nordic Holding AB, med organisationsnummer 559085-5721 och LEI-kod (identifikationsnummer för juridisk person) 549300BBA5XWRHXMKW95. Representanter för Bolaget går att nå per telefon 08-410 560 70 och per e-post: ir@tessin.se samt på besöksadressen Olof Palmes Gata 31, 111 22 Stockholm. Bolagets hemsida är www.tessin.com.
1.3	Namn och kontaktuppgifter för behörig myndighet som godkänt Prospektet	Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som går att nå per telefon, 08-408 980 00 och per e-post, finansinspektionen@fi.se, Postadress Box 7821, 103 97 Stockholm samt på besöksadressen Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm.
1.4	Datum för godkännande av Prospektet	Prospektet godkändes den 10 november 2022.
1.5	Varning	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till EU-tillväxtprospektet. Alla beslut om att investera i värdepapperen bör grundas på att investeraren studerar hela Prospektet. Investeraren kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om ett yrkande relaterat till informationen i ett EU-tillväxtprospekt görs i domstol kan den investerare som är kârändande enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostanden för att översätta EU-tillväxtprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar omfattar enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningen av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent jämfört med de andra delarna av EU-tillväxtprospektet eller om den tillsammans med andra delar av EU-tillväxtprospektet inte ger den nyckelinformationen som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen.

2. Nyckelinformation om Emittenten

2.1	Information om Emittenten	Tessin Nordic Holding AB är ett svenskt publikt aktiebolag som registrerades vid Bolagsverket 2016-11-16 och vars verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Nuvarande verksamhet bedrivs sedan maj 2021 då Bolaget förvarade majoriteten av aktierna i Tessin Nordic AB (publ) med organisationsnummer 556965-9187. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolagets associationsform regleras enligt aktiebolagslagen (2005:551). Tessins verksamhet ska bestå av att bedriva konsultation inom affärsutveckling, organisation och administration samt självt eller genom hel- eller delägda dotterbolag bedriva verksamhet inom finansiering, låneförmedling, fastighetsförvaltning samt äga och förvalta fast och lös egendom såsom aktier, andelar och andra värdepapper. Bolagets verkställande direktör är Heidi Wik. Nedan visas Bolagets aktieägare med innehav motsvarande minst fem procent av aktierna och rösterna innan Företrädesemissionen. Såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal, andra överenskommelser eller motsvarande avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till så kontrolleras Bolaget varken direkt eller indirekt av någon enskild aktieägare.
------------	----------------------------------	---

Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel kapital och röster (%)
NFT Ventures	22,14%	22,14%
Nordnet Pensionsförsäkring	12,71%	12,71%
Futur Pension	10,19%	10,19%
Stronghold Invest AB	6,40%	6,40%
AB POM Sandelius	5,27%	5,27%
Övriga aktieägare	43,30%	43,30%
Totalt	100,00%	100,00%

2.2	Finansiell nyckel-information om Emittenten	Alternativa nyckeltal Nedanstående alternativa nyckeltal har hämtats från Tessins reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2021 samt de oreviderade delårsrapporterna för perioden januari – september 2022 och 2021. Vissa av de nyckeltal som presenteras nedan är inte definierade enligt Bolagets tillämpade redovisningsregler för finansiell rapportering. Tessin bedömer att nyckeltalen kan ge en bättre förståelse av Bolagets finansiella ställning och resultatutveckling. De presenterade nyckeltalen är dock inte nödvändigtvis jämförbara med nyckeltal från andra företag då definitionerna kan skilja sig åt.
------------	--	---

Avstämningstabeller av alternativa nyckeltal

Rörelsens intäkter, koncernen	jan – sep 2022	jan – sep 2021	Helår 2021	Helår 2020
Nettoomsättning, TSEK	38 352	30 836	44 101	37 320
Hysesintäkter, TSEK	-	-	117	0
Aktiverat arbete för egen räkning och, TSEK	2 397	2 238	2 966	2 936
Övriga rörelseintäkter, TSEK	0	258	264	
Summa rörelsens intäkter, TSEK	40 749	33 332	47 448	42 746

Periodens resultat, koncernen	jan – sep 2022	jan – sep 2021	Helår 2021	Helår 2020
Rörelsens intäkter, TSEK	40 749	33 332	47 448	42 746
Kostnader, TSEK	-63 170	-109 018	-129 670	-57 431
Finansnetto, TSEK	-23 981	-76 606	-84 606	-15 088
Skatt på periodens resultat, TSEK	-64	1 999	1 937	1 355
Periodens resultat, TSEK	-24 045	-74 607	-82 669	-13 733

EBIT, koncernen	jan – sep 2022	jan – sep 2021	Helår 2021	Helår 2020
EBITDA, TSEK	-17 499	-71 080	-75 685	-8 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar, TSEK	-4 922	-4 606	-6 537	-6 646
EBIT, TSEK	-22 421	-75 686	-82 222	-14 685

Soliditet, % koncernen	jan – sep 2022	jan – sep 2021	Helår 2021	Helår 2020
Summa eget kapital, TSEK	34 575	65 574	57 410	18 141
Summa tillgångar, TSEK	265 597	235 590	268 836	50 689
Soliditet, %	13,0%	27,8%	21,36%	35,79%

2.3	Huvudsakliga risker som är specifika för Bolaget	Risker relaterade till försenade återbetalningar och kreditförluster Tessin är beroende av att Låntagare har förtroende för Tessin som bolag och de fastighetslån som Bolaget marknadsför. Tessins bedömning är att förtroendet är beroende av att fastighetslånen generellt sett ger en avkastning till långivarna som uppfattas som god, eller åtminstone balanserad, i förhållande till faktisk eller upplevd kreditrisk. Historiskt har Låntagarna ofta varit juridiska personer med begränsade finansiella resurser ibland kombinerat med begränsad fastighetserfarenhet och/eller begränsad säkerhetsmassa såsom panten och andra säkerheter vars marknadsvärde understiger lånebeloppet. Tessin har sedan 2020 aktivt arbetat med att minska kreditrisken för Långivarna genom att bland annat ställa högre krav på säkerheternas relation till lånebeloppets storlek. Tessin kan konstatera att detta arbete lyckats vilket bland annat avspeglas i att räntenivåerna för de lån som förmedlas via Tessin har sjunkit. Tessin erbjuder även till viss del högre belåningsgrader än traditionella låneinstitut vilket bör medföra ökade risker för långivarna. Bekräftade kreditförluster för fastighetslån med fastighetspant understiger dock 0,3 procent av totalt förmedlat kapital till denna typ av fastighetslån medan 34 procent av fastighetslånen drabbas av någon typ av försening.
------------	---	--

Historiskt sett har 14 procent varit försenade med mer än 6 månader från förfallodatum. Återkommande och/eller väsentliga kreditförluster och förseningar av utbetalningar av räntor, amorteringar och/eller kapitalbelopp relaterade till fastighetslånen skulle kunna ge upphov till missnöjda och ej återkommande långivare, svårigheter att rekrytera nya långivare, negativ mediepublicitet samt krav på ekonomisk ersättning eller rättsliga åtgärder mot Bolaget.

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

Risker relaterade till kapital från långivare

Bolaget bedömer att det finns ett tillfredsställande inflöde av fastighetslån via plattformen men att det föreligger en risk att Tessin inte kan tillgodose Läntagarnas finansieringsbehov, det vill säga att Långivarna inte kan tillskjuta kapital i sådan utsträckning att det täcker hela lånebehovet. För att tillgodose kapitalbehovet är Tessin till viss del beroende av större långivare.

För det fall att Bolaget förlorar dessa större långivare eller inte lyckas ingå samarbete med fler ökar risken att Tessin inte kan tillgodose långivarnas finansieringsbehov, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, lönsamhet och finansiella ställning. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som låg. Skulle risken enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög.

Risker relaterade till nyckelpersoner

Tessins ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner, framför allt inom utvecklingsteamet (IT) och transaktionsteamet, har hög kompetens och viktig erfarenhet inom Bolagets verksamhetsområden. Bolagets bedömning är att Tessins framtida tillväxt till viss del är beroende av dessa personers kunskap, erfarenhet och engagemang. Om någon eller några av ovanstående personer skulle lämna Bolaget kan det innebära att kunskap om Bolagets verksamhet går förlorad vilket kan försvåra att nå vissa uppställda mål eller genomförandet av affärsstrategi. I samband med att nyckelpersoner lämnar Bolaget kan det inte uteslutas att företagshemligheter och know-how i någon omfattning röjs eller framgent nyttjas av obehörig. Om Tessin därutöver inte lyckas ersätta nyckelpersoner som lämnar kan det komma att ha ytterligare negativ effekt på Bolagets verksamhet.

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

Risker relaterade till plattformen

Fastighetslån förmedlas primärt via plattformen. Bolaget är således beroende dels av att det inte sker väsentliga avbrott i tillgängligheten till plattformen, dels att plattformen av långivare bedöms vara funktionell, användarvänlig och pålitlig. I avseende på drift av plattformen är Bolaget framför allt beroende av molnplattformen Microsoft Azure, som är en förutsättning för driften av plattformen. Därutöver tillhandahåller andra tredje parter till viss del andra IT-tjänster relaterat till plattformen. Bolagets verksamhet kan hindras av en skada eller avbrott i dessa. Mot bakgrund av att plattformen är egenutvecklad hanteras löpande underhåll och utveckling av plattformen internt, vilket kräver kompetens inom Bolaget både i förhållande till underhåll samt att kunna utveckla plattformen för att upprätthålla en användarvänlig tjänst som även är kompatibel med de IT-tjänster som tredje part tillhandahåller i relation till plattformen. Brister i plattformen i förhållande till funktionalitet, användarvänlighet samt pålitlighet kan leda till förlust av marknadsacceptans samt minskad användning av Bolagets Tjänster, samt att långivare och låntagare väljer konkurrerande aktörer. För det fall ovanstående risker materialiseras kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och tillväxt. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som låg. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är låg.

Legala och regulatoriska risker

Risker relaterade till reglerna för gräsrotsfinansiering

Tessin verkar delvis inom den svenska och nordiska marknaden för så kallad lånebaserad gräsrotsfinansiering (även kallat "crowdfunding" eller "crowdlending") inom fastighetssektorn. Gräsrotsfinansiering är en investeringsform som varit ett snabbväxande finansieringsalternativ på marknaden och som länge varit oreglerat i Sverige. I november 2021 trädde Förordningen i kraft i Sverige.

Förordningen, som är tillämplig på Tessins verksamhet, har till syfte att ge en hög grad av investerarskydd samt en enhetlig reglering för gräsrotsfinansiering inom EU. Särskilda krav på bland annat tillstånd, investerarinformation, projektgranskning och den interna organisationen samt dess styrning inbegrips i Förordningen. Tessin har ansökt om tillstånd i juni 2022 och när tillstånd erhålls, vilket förväntas ske under q4 2022, kommer Bolaget stå under tillsyn av FI och behöva efterleva de nya krav och regler som ställs på verksamheten enligt Förordningen. I och med att Förordningen nyligen trätt i kraft finns det idag ingen vägledning till Förordningen och det går därför inte fullt ut förutsäga per dagen för Prospektet om och hur Förordningen kommer påverka Tessins verksamhet eller hur regleringen kommer att tillämpas och tolkas. Det finns risk att tillståndspliktig verksamhet enligt Förordningen kan medföra begränsningar i, eller annan påverkan på, den verksamhet som Tessin bedriver idag samt att ökade regulatoriska krav skulle kunna innebära ökade kostnader vilket kan påverka Bolagets lönsamhet negativt.

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

Risker relaterade till regulatoriska registreringar och tillstånd

Bolaget bedriver sådan annan finansiell verksamhet som är registreringspliktig enligt (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet och är registrerad hos Finansinspektionen som finansiellt institut enligt samma lag. Tessin Capital AB är vidare registrerat som AIF-förvaltare av alternativa investeringsfonder som inte överstiger vissa tröskelvärden enligt 2 kap. lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolagets dotterbolag i Finland, Tessin Oyj, är registrerad betaltjänstleverantör samt registrerad förmedlare av gräsrotsfinansiering hos Finansinspektionen i Finland ("FINFSA"). Registreringsplikten för bolagen inom Tessin-koncernen innebär bland annat att relevanta bolag behöver efterleva de lagar och regler som uppställs för respektive företag samt löpande rapportera in sådan information som krävs enligt tillämpliga regler samt efterfrågas av tillsynsmyndigheterna.

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

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

Risker relaterade till negativt kassaflöde och förluster i verksamheten

Bolaget är fortfarande på årsbasis kassaflödes- och resultatnegativt, även om omsättningen ökade under kalenderåret 2021 jämfört med kalenderåret 2020 samtidigt som förlusterna minskade under samma tidsperiod. Bolaget är med anledning av detta idag beroende av extern finansiering för att kunna bedriva verksamheten. Det finns en risk att det uppstår svårigheter i anskaffandet av sådan extern finansiering genom utevaron av tillgängligt nödvändigt kapital alternativt att det endast kan anskaffas på för Bolaget ofördelaktiga villkor. Anskaffande av nödvändigt kapital kan påverkas av diverse faktorer såsom makroekonomiska faktorer, förändrad investeringsvilja samt utebliven eller negativ utveckling av Bolagets verksamhet. Om Tessin väljer att anskaffa ytterligare finansiering genom emission av aktier eller aktierelaterade instrument kan aktieägare som inte deltar i sådan emission drabbas av utspädning. Vid skuldfinansiering, om sådan finns tillgänglig för Bolaget, kan villkor uppställas som begränsar Bolagets handlingsfrihet i olika avseenden.

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

3. Nyckelinformation om värdepapperen

3.1 Information om värdepapperen, rättigheter förenade med värdepapperen och utdelningspolicy	Bolaget har endast ett aktieslag. Aktierna är denominerade i SEK. Före Företrädesemissionen uppgår aktiekapitalet i Tessin till 11 672 333,50 SEK fördelat på 116 723 335 aktier med ett kvotvärde om 0,10 SEK. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Aktierna i Tessin har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Varje aktie berättigar till en (1) röst på bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denna ägda och företrädde aktier. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut äger. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Aktierna är av samma senioritet i Bolagets kapitalstruktur i händelse av insolvens. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Rätt till eventuell utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Tessin är ett tillväxtbolag och har inte sedan dess bildande lämnat utdelning till aktieägare. För närvarande har styrelsen för avsikt att låta Bolaget balansera eventuella vinstmedel för att finansiera utveckling, tillväxt och drift av verksamheten. Styrelsen har inte för avsikt att föreslå utdelning förrän Bolaget kan ge en uthållig och god lönsamhet och ett starkt, positivt kassaflöde. Bolaget har inte antagit någon utdelningspolicy.
3.2 Plats för handel	Aktierna i Tessin handlas på Nasdaq First North, vilket är en multilateral handelsplattform, som regleras av ett särskilt regelverk och som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad. De nyemitterade aktierna i Erbjudandet kommer att tas upp till handel på First North i samband med att Företrädesemissionen registreras vid Bolagsverket.

3.3	Garantier som värdepappren omfattas av	Det finns inga garantier kopplade till aktierna.
3.4	Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren	Aktiemarknadsrisker och likviditet En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Utvecklingen för en noterad aktie beror såväl på bolagsspecifika händelser som på händelser hänförliga till kapitalmarknaden generellt. Sådana händelser kan även öka aktiekursens volatilitet. Priset på Tessins aktier är bland annat beroende på utvecklingen av Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Bolaget lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Bolagets aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Bolagets konkurrenter. Under perioden 1 januari 2022 till och med 31 oktober 2022 har Nasdaq First Norths index, som väger samman värdet på alla aktier som är noterade på Nasdaq First North och visar därmed upp en helhetsbild av utvecklingen på börsen, sjunkit med 44,84 procent¹, vilket även påverkat prisutvecklingen på Bolagets aktie. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som hög. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög. Risker relaterade till utebliven utdelning Tessin har hittills inte lämnat någon utdelning. Tessin har per dagen för Prospektet ej antagit någon utdelningspolicy. Det kan inte förutses om och när Bolaget kommer kunna lämna vinstutdelning, hur stor en sådan kan bli eller hur ofta vinstutdelning kan komma att genomföras. Bolagets kassaflöde förväntas vara negativt under åtminstone de närmaste 10 månaderna, varför några vinstmedel att dela ut inte förväntas finnas under denna tid. Vidare befinner sig Bolaget i en expansion- och utvecklingsfas, varför eventuella överskott kan behöva investeras i Tessins utveckling vilket påverkar utdelningsutrymmet negativt. Det finns risk att framtida kassaflöden inte kommer att överstiga Bolagets kapitalbehov och/eller att framtida bolagsstämmor inte kommer att besluta om utdelningar. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som hög. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög. Risker relaterade till uniträtter och BTU Både uniträtter och betalda tecknade units (BTU) som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande de som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på First North. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina uniträtter och/eller BTU. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för de uniträtter och/eller BTU. Prisbildningen för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som måttlig. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är måttlig. Risker relaterade till vidhängande Teckningsoptioner av serie 2022/2023 I föreliggande Erbjudande utgörs instrumentet av så kallade Units där varje Teckningsoption av serie 2022/2023 medför en rätt att under en bestämd period i framtiden teckna en nyemitterad aktie i Bolaget till en i förväg bestämd teckningskurs (s.k. lösenpris). Teckningsoptionerna i Erbjudandet kan överlåtas och avses att tas upp till handel på First North. Kursutvecklingen i Bolagets aktie kan komma att påverka handeln med de Teckningsoptioner som emitteras i Erbjudandet. En teckningsoption har endast ett värde om det förutbestämda lösenpriset understiger marknadspriset för Bolagets underliggande aktie vid tidpunkten för teckning av aktier genom utnyttjande av Teckningsoptioner. Detta medför att sannolikheten för att Teckningsoptionerna kan förlora hela sitt värde är större än för exempelvis aktier. Det finns således en risk att de Teckningsoptioner som ingår som en del i de Units som omfattas av Erbjudandet inte kommer att öka i värde eller att de inte kommer att representera ett värde vid den tidpunkt de löper ut. Det finns vidare en risk att likviditeten i handeln med Teckningsoptionerna inte är tillräckligt god för att innehavare inte kommer kunna avyttra Teckningsoptionerna på tillfredsställande villkor. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som måttlig. Skulle riskerna enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är måttlig till hög.

4. Nyckelinformation om Erbjudandet av värdepapper till allmänheten

4.1	Villkor och tidsplan för att investera i värdepapperet	Erbjudande Den som på avstämningsdagen den 10 november 2022 är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken för Tessin äger företrädesrätt att teckna Units i Företrädesemissionen, i relation till tidigare innehav av aktier i Bolaget. Villkor För varje aktie i Tessin som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) uniträtt. Det krävs två (2) uniträtter för teckning av en (1) Unit i Företrädesemissionen. Varje en (1) Unit innehåller tre (3) nyemitterade aktier och två (2) vederlagsfria Teckningsoptioner av serie 2022/2023. Teckningskurs Teckningskursen är 0,45 SEK per Unit, vilket motsvarar 0,15 SEK per aktie. Courtage utgår ej.
------------	---	--

¹ <https://indexes.nasdaqomx.com/Index/History/FIRSTNORTHSEK>

Teckningsperiod

14 november till och med den 28 november 2022.

Handel med uniträtter

Handel med uniträtter äger rum på First North under perioden, från och med den 14 november 2022 till och med den 23 november 2022.

Handel med BTU (betald tecknad Unit) beräknas ske på First North under perioden från och med den 14 november 2022 fram till dess att Företrädesemissionen registreras av Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 49, 2022.

Teckningsoptioner av serie 2022/2023

Varje Teckningsoption av serie 2022/2023 (ISIN-kod: SE0019071507) ska medföra en rätt att teckna en (1) ny aktie i Bolaget till en teckningskurs motsvarande sjuttio (70) procent av den volymvägda genomsnittskursen för Bolagets aktie enligt First North officiella kurslista över tio (10) handelsdagar närmast före den 7 juni 2023, dock inte lägre än 0,10 SEK eller högre än 0,23 SEK per aktie. Teckning av aktier med stöd av Teckningsoptioner av serie 2022/2023 ska ske i enlighet med villkoren för Teckningsoptionerna under perioden den 7 juni 2023 till och med 21 juni 2023.

Fullständiga villkor för Teckningsoptionerna av serie 2022/2023 finns tillgängliga på Tessins hemsida, <https://tessin.com/sv/investerarrelationer/>.

Offentliggörande av utfall

Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutas kommer Tessin att offentliggöra utfallet av Erbjudandet. Offentliggörandet beräknas ske omkring den 30 november 2022, eller så snart som möjligt och kommer att ske genom pressmeddelande och finnas tillgängligt på Tessins hemsida, www.tessin.com.

Utspädning

De befintliga aktieägare i Bolaget som inte tecknar Units i Erbjudandet kommer under aktuella förutsättningar få vidkännas en utspädning av sitt aktieinnehav. Erbjudandet medför en ökning av antalet aktier i Bolaget med 175 085 001 från 116 723 335 till 291 808 336 aktier, motsvarande en utspädning om cirka 60,00 procent (beräknat efter registrering av de aktier som emitteras i Erbjudandet).

Vid fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna av serie 2022/2023 ökar antalet aktier med 116 723 334 från 291 808 336 till 408 531 670 vilket innebär en ytterligare utspädning om cirka 28,57 procent.

4.2 Motiv till Erbjudandet och användning av emissionslikvid

Bolagets verksamhet förutsätter tillgång på kapital, det vill säga från långivare, samt parter som är i behov av kapital till fastighetsprojekt, det vill säga låntagare. Tillgången på kapital är en viktig del i att accelerera tillväxten på de befintliga marknaderna; Sverige och Finland och detta görs genom att bygga upp samarbeten och strukturer med institutionella investerare. Bolaget behöver också jobba kontinuerligt med kundanskaffning för att säkerställa att Bolaget har parter som är i behov av fastighetsfinansiering.

Motivet till Erbjudandet är att skapa finansiella fortsättningar för att leverera på Bolagets tillväxtstrategi och finansiella mål att uppnå lönsamhet genom en ökad tillväxt på Bolagets befintliga marknader men också för att ta produkterbjudandet till nya marknader. Den förestående kapitalanskaffningen genomförs också för att möjliggöra återbetalning av den Lånefinansiering som upptogs den 10 augusti 2022, samt för att bredda produktutbudet till att omfatta ett flertal antal produkter.

Det är styrelsens bedömning att Bolagets befintliga rörelsekapital inte är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov av rörelsekapital för tolv (12) månader från dagen för Prospektets godkännande. Genom Företrädesemissionen tillförs Bolaget före emissionskostnader, och återbetalning av Lånefinansiering cirka 26,3 MSEK. Emissionskostnaderna i Erbjudandet väntas uppgå till cirka 4,0 MSEK. Bolaget har erhållit teckningsförbindelser och garantiåtaganden motsvarande cirka 15,8 MSEK, vilket motsvarar cirka 60 procent av Företrädesemissionen.

Bolaget avser använda nettolikviden efter återbetalning av Lånefinansiering, enligt nedan ordning:

Kapitalstrukturer för att accelerera tillväxten på befintliga marknader	cirka 50 procent
Kundanskaffning på befintliga marknader	cirka 30 procent
Produktutveckling och marknadsföring	cirka 20 procent

Vid full teckning i Erbjudandet bedömer Bolagets styrelse att rörelsekapitalet är erforderligt för tolv månader. Om samtliga Teckningsoptioner utnyttjas för teckning tillförs Bolaget ytterligare likvid motsvarande högst cirka 26,8 MSEK, före emissionskostnader, vilka förväntas uppgå till cirka 1,3 MSEK. Med likviden från fullt utnyttjande av Teckningsoptioner från Erbjudandet bedömer styrelsen att Bolaget har erforderligt rörelsekapital för ytterligare minst tolv (12) månader.

Bolaget avser använda nettolikviden från utnyttjande av Teckningsoptionerna enligt nedan ordning:

Kapitalstrukturer för att accelerera tillväxten på befintliga och nya marknader	cirka 40 procent
Kundanskaffning på befintliga och nya marknader	cirka 30 procent
Produktutveckling och marknadsföring	cirka 20 procent
Investeringar i den operativa verksamheten	cirka 10 procent

I händelse av att Erbjudandet inte tecknas i tillräcklig utsträckning kommer Bolaget behöva utvärdera ytterligare alternativa finansieringskällor såsom riktade emissioner, lån eller liknande. I det fall Bolaget inte lyckas säkra en alternativ finansiering kan Bolaget komma att behöva driva sin verksamhet i en mer återhållsam takt än planerat i avvaktan på ytterligare finansiering. Detta skulle i förlängningen kunna medföra negativa finansiella effekter för både Bolaget och dess aktieägare.

Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet

Ansvariga personer

Styrelsen för Tessin är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och har ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd utelämnats. Nedan presenteras Tessins styrelse.

Befattning	Namn
Styrelseordförande	Eva de Falck
Styrelseledamot	Katrin Lindahl Wallin
Styrelseledamot	Pär Roosvall
Styrelseledamot	Greger Larson
Styrelseledamot	Alexander Molander

Upprättande och registrering av Prospekt

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den Emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i förordning (EU) 2017/1129.

Information från tredje part

Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att informationen från tredje part återgetts korrekt och att såvitt Bolaget känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av tredje part inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Källförteckning

1. Investera i Fastighetsräntefonden - ger god avkastning oavsett marknad!
<https://borsvarlden.com/artiklar/Investera-i-Fastighetsr%C3%A4ntefonden-ger-god-avkastning-oavsett-marknad>
2. Boverket (2021). Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/> Hämtad 2022-02-19
3. Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2021/behov-av-bostadsbyggande---regionalt-och-nationellt-till-2030.pdf>
4. Boverket (2021). Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/> Hämtad 2022-02-19
5. Bostadsbyggandet i Sverige
<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/bostader/bostadsbyggandet-i-sverige/>
6. Läget på bostadsmarknaden i riket
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>
7. Svensk Fintech – en kartläggning och analys av sektorn, dess innovationskraft och utmaningar
https://www.tillvaxtanalys.se/download/18.4edb065c1770000029e12acf/1611139766297/PM_2020_20_Svensk_fintech.pdf
8. The Global Covid-19 FinTech Market Rapid Assessment Study
https://www3.weforum.org/docs/WEF_The_Global_Covid19_FinTech_Market_Rapid_Assessment_Study_2020.pdf
9. Stockholm FinTech Guide
<https://www.investstockholm.com/globalassets/invest/reports/stockholm-fintech-guide-2020.pdf>
10. Boverkets Indikatorer
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2022/boverkets-indikatorer-juni-2022.pdf>
11. Basel III – vad och varför?
http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/POV/2016/2016_1/rap_pov_artikel_3_160317_sve.pdf
12. The 2nd Global Alternative Finance Market Benchmarking Report
<https://www.jbs.cam.ac.uk/faculty-research/centres/alternative-finance/publications/the-2nd-global-alternative-finance-market-benchmarking-report/>
13. The Global Alternative Finance Market Benchmarking Report
<https://www.jbs.cam.ac.uk/faculty-research/centres/alternative-finance/publications/the-global-alternative-finance-market-benchmarking-report/>
14. Global Real Estate Crowdfunding Market Size, Share
<https://www.fnfresearch.com/real-estate-crowdfunding-market-by-investors-individual-investors-182>
15. Real Estate Crowdfunding Market Share, Size, Trends, Industry Analysis Report, By Investors; By Model; By Real Estate Sector; By Region; Segment Forecast, 2022 – 2030
<https://www.researchandmarkets.com/reports/5598527/real-estate-crowdfunding-market-share-size>
16. Digitaliseringen påverkar den finansiella sektorn som står inför stora teknologiska utmaningar med många nya möjligheter
<https://www.pwc.se/fintech>
17. 2020 banking and capital markets outlook
<https://www2.deloitte.com/be/en/pages/financial-services/articles/2020-banking-and-capital-markets-outlook.html>
18. Boverkets beräkningar. Illustration: Boverket, www.boverket.se

Notera att informationen på webbplatser vilka återgivits som källor och som är att anse som information från tredje part ej utgör en del av Prospektet och har därmed inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Motiv, Intressen och Rådgivare

Motiv

Tessin grundades 2014 och är idag Nordens ledande digitala investeringsplattform för fastighetsfinansiering sett till förmedlat kapital² och har sedan Bolaget startade förmedlat över 4,5 miljarder SEK från investerare till svenska och finska fastighetsprojekt.

En stabil och kontinuerlig tillväxt har möjliggjorts tack vare en skalbar teknisk plattform, ett stort investerarnätverk på över 60 000 medlemmar, långsiktiga avtal med europeiska institutionella investerare samt intern affärs- och produktutveckling. Parallellt har de traditionella bankerna blivit mer återhållsamma i utlåningen mot fastighetssektorn, i synnerhet till små och medelstora fastighetsbolag, vilket gynnar bolag som Tessin.

Tessins vision är att genom ny teknik, attraktiva investeringsprodukter och långsiktiga avtal med europeiska institutionella investerare som möjliggör flexibla finansieringslösningar ytterligare stärka sin ledande position inom fastighetsrelaterad låneförmedling i Norden samt att på sikt

utgöra en europeisk fintech-koncern inom ett flertal olika former av lånefinansiering.

Bolagets verksamhet förutsätter tillgång på kapital, det vill säga från långivare, samt parter som är i behov av kapital till fastighetsprojekt, det vill säga låntagare. Tillgången på kapital är en viktig del i att accelerera tillväxten på de befintliga marknaderna; Sverige och Finland och detta görs genom att bygga upp samarbeten och strukturer med institutionella investerare. I den här typen av samarbeten är det naturligt att de institutionella investerarna kräver en riskdelning initialt som kortsiktigt innebär ett likviditetstryck men dessa samarbeten är en viktig komponent i att skapa långsiktiga och förutsägbara intäkter i framtiden. Tillgången till kapital är också viktigt för att kontinuerligt kunna arbeta med kundanskaffning för att säkerställa att Bolaget har parter som är i behov av fastighetsfinansiering.

Motivet till Erbjudandet är att skapa finansiella fortsättningar för att leverera på Bolagets tillväxtstrategi och finansiella mål att uppnå lönsamhet genom en ökad tillväxt på Bolagets befintliga marknader men också för att ta produkterbjudan-

det till nya marknader. Den förestående kapitalanskaffningen genomförs också för att möjliggöra återbetalning av den Lånefinansiering som upptogs den 10 augusti 2022, samt för att bredda kund- och produktutbudet.

Det är styrelsens bedömning att Bolagets befintliga rörelsekapital inte är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov av rörelsekapital för tolv (12) månader från dagen för Prospektets godkännande. Genom Företrädesemissionen tillförs Bolaget före emissionskostnader, och återbetalning av Lånefinansiering cirka 26,3 MSEK. Återbetalning av Lånefinansiering uppgår till cirka 6,3 MSEK. Emissionskostnaderna i Erbjudandet väntas uppgå till cirka 4,0 MSEK. Bolaget har erhållit teckningsförbindelser och garantiåtaganden motsvarande cirka 15,8 MSEK, vilket motsvarar cirka 60 procent av Företrädesemissionen.

Bolaget avser använda nettolikviden efter återbetalning av Lånefinansiering, enligt nedan ordning:

Kapitalstrukturer för att accelerera tillväxten på befintliga marknader	cirka 50 procent
Kundanskaffning på befintliga marknader	cirka 30 procent
Produktutveckling och marknadsföring	cirka 20 procent

Vid full teckning i Erbjudandet bedömer Bolagets styrelse att rörelsekapitalet är erforderligt för (12) tolv månader. Om samtliga Teckningsoptioner utnyttjas för teckning tillförs Bolaget ytterligare likvid motsvarande högst cirka 26,8 MSEK, före emissionskostnader, vilka förväntas uppgå till cirka 1,3 MSEK. Med likviden från fullt utnyttjande av Teckningsoptioner från Erbjudandet bedömer styrelsen att Bolaget har erforderligt rörelsekapital för ytterligare minst tolv (12) månader.

² Uttalande är baserat på Bolagets egen bedömning och uppfattning av marknaden och dess konkurrenter.

Bolaget avser använda nettolikviden från utnyttjande av Teckningsoptionerna enligt nedan ordning:

Kapitalstrukturer för att accelerera tillväxten på befintliga och nya marknader	cirka 40 procent
Kundanskaffning på befintliga och nya marknader	cirka 30 procent
Produktutveckling och marknadsföring	cirka 20 procent
Investeringar i den operativa verksamheten	cirka 10 procent

I händelse av att Erbjudandet inte tecknas i tillräcklig utsträckning kommer Bolaget behöva utvärdera ytterligare alternativa finansieringskällor såsom riktade emissioner, lån eller liknande. I det fall Bolaget inte lyckas säkra en alternativ finansiering kan Bolaget komma behöva driva sin verksamhet i en mer återhållsam takt än planerat i avvaktan på ytterligare finansiering. Detta skulle i förlängningen kunna medföra negativa finansiella effekter för både Bolaget och dess aktieägare.

Rådgivare, intressen och intressekonflikter

Mangold Fondkommission AB, org.nr 556585-1267 ("Mangold") agerar finansiell rådgivare och emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Mangold erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Mangold kan även i framtiden komma att tillhandahålla ytterligare finansiella tjänster till Bolaget. Kanter Advokatbyrå Kommanditbolag, org.nr 969744-8927 ("Kanter") är legalrådgivare i samband med Erbjudandet. Mangold och Kanter har biträtt Tessin vid upprättandet av detta Prospekt. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget friskriver sig Mangold och Kanter från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Prospektet.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan

styrelseledamöters och ledande befattningshavarens åtaganden gentemot Tessin och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare har dock vissa finansiella intressen i Bolaget till följd av deras direkta eller indirekta innehav av aktier i Bolaget. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts till följd av arrangemang eller överenskommelse med aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Företrädesemissionen omfattas av teckningsförbindelser, bland annat från personer i Tessins styrelse och ledning, motsvarande cirka 26 procent av emissionen. Teckningsförbindelserna är ej säkerställda genom bankgaranti eller på annat sätt.

Utöver ovanstående parter intresse att emissionen kan genomföras framgångsrikt, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i emissionen.

Verksamhets- och marknadsöversikt

Verksamhetsbeskrivning

Översikt

Tessin Nordic Holding AB grundades 2014 och är idag ett av Nordens ledande fintech-bolag och den största digitala investeringsplattformen inom fastighetsfinansiering sett till förmedlat kapital³. I dagsläget har Tessin över 60 000 registrerade medlemmar på plattformen. Verksamheten baseras på den egenutvecklade plattformen som kopplar ihop fastighetsutvecklare och fastighetsägare i behov av lånefinansiering med investerare som söker exponering mot ett relativt högavkastande tillgångsslag med balanserad risk⁴ och säkerhet i form av framför allt fastighetspant. Tessins kärnverksamhet består av att sammanföra sådana låntagare och långgivare.

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

Bolaget är idag verksamt i Sverige och Finland och har sedan verksamheten etablerades totalt förmedlat över 4,5 miljarder SEK i finansiering till mer än 380 olika fastighetsprojekt, vilket har bidragit till att byggnationen av drygt 8 000 bostäder tillsammans med en mängd kommersiella lokaler och samhällsfastigheter blivit verklighet. Sedan starten har motsvarande cirka 3,2 miljarder SEK återförts till långivarna och den genomsnittliga årliga avkastningen har uppgått till cirka 9,0 procent. Den genomsnittliga årliga avkastningen kan delvis hänföras till de låga kreditförluster, om cirka 0,3 procent, som Bolaget historiskt påvisat.

Vision

Tessins vision är att genom ny teknik, attraktiva investeringsprodukter och långsiktiga avtal med europeiska institutionella investerare som möjliggör flexibla finansieringslösningar ytterligare stärka sin ledande position inom fastighetsrelaterad låneförmedling i Norden samt att på sikt utgöra en europeisk fintech-koncern inom ett flertal olika former av lånefinansiering.

Idé och affärsmodell

Tessins grundidé är att koppla ihop låntagare med långgivare avseende lån med balanserad risk⁵ och säkerhet i form av framför allt fastighetspant. Bolagets roll är att tillhandahålla en plattform där intressanta lånemöjligheter presenteras för investerare. För varje lånemöjlighet genomför Tessin en kreditprövning, och vid beviljad kreditprövning presenteras lånemöjligheten först för medlemmarna inom Premium segmentet, för att i nästa skedepresenteras för samtliga medlemmar. För mer information om Premium segmentet, se underrubrik "Tessin Premium" samt "Tessin Super premium" nedan.

Likt långivarna i Tessin, får man som aktieägare i Tessin exponering mot både finansbranschen och fastighetsbranschen men med skillnaden att man inte exponeras för den finansiella risken då Tessin i huvudsak agerar i rollen som förmedlare av andra individers kapital.

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

Intäktssmodell

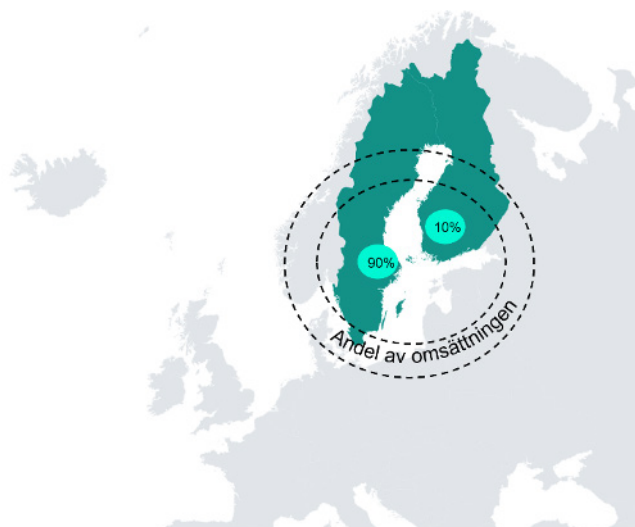
Tessins intäktssmodell innefattar flera intäktsben. Tessins intäkter utgörs dels av de förmedlingsavgifter som betalas av låntagarna, dels genom avgifter från låneportföljer, dels genom de agentavgifter som betalas för varje enskilt lån via Tessin Services, dels genom löpande hyresintäkter från den fastighetsförvaltning som Bolaget bedriver via Tessin Properties.

Storleken på de förmedlingsavgifter som Bolaget erhåller genom betalning från låntagaren varierar och är beroende av fastighetslånets storlek och låntagarens historik. I genomsnitt har förmedlingsavgiften uppgått till omkring fyra procentenheter av det totala lånebeloppet. För perioden 1 januari 2021 till 30 september 2022 såg Bolagets geografiska intäktsfördelning enligt nedan illustration.

³ Uttalande är baserat på Bolagets egen bedömning och uppfattning av marknaden och dess konkurrenter.

⁴ Se definitioner på sida 26.

⁵ Ibid.



Tessins låneportföljer

Tessins låneportföljer är en investeringssprodukt som erbjuder en högre risk-spridning och diversifiering och låneportföljerna utgörs av flertalet fastighetslån som förmedlats via Tessins plattform och nätverk. Att tillhandahålla låneportföljerna är ett effektivt sätt för Tessin att attrahera mindre riskbenägna individer att investera kapital genom Bolagets finansieringsplattform. Låneportföljerna har en historisk avkastning om cirka 5,5 till 7 procent.

Tessin Services

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

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

Tessin Properties

Som ett komplement till Tessins kärnverksamhet lanserades Tessin Properties vilket är ett digitalt fastighetsbolag som äger och förvaltar kassaflödesgenererande fastigheter som helt eller delvis finansieras av Långgivarna. Intäkterna från detta intäktsben genereras framför allt från fastigheternas kassaflöde men också från potentiell värdeökning vid en framtida försäljning.

Inom segmentet Tessin Properties identifieras förvärvbara fastighetsobjekt med god möjlighet till kassaflödesgenerering och potentiell värdeökning på sikt. Därefter planerar Tessin Properties en optimal transaktionsstruktur där långgivarna ges en investeringsmöjlighet att investera i projektet och i gengäld erhålla en förbestämd ränta på erlagt lånebelopp, ett så kallat "Kassaflödeslån". Kassaflödeslånen möjliggör investering i fastighetsförvärv med historisk månatlig ränteutbetalning och avkastning om cirka 6-8 procent.

Tessin Properties är ett bra komplement till Tessins aktieägare då Tessin genom denna modell successivt kan bygga en fastighetsportfölj med substantiella kassaflöden med förhållandevis liten andel eget kapital.

Tessin Oyj

Det helägda dotterbolaget Tessin Oyj förvärvades under 2020 i syfte att kunna erbjuda finska fastighetsutvecklare attraktiva finansieringsmöjligheter genom att presentera dem för Tessins

medlemmar i Sverige och Finland. Kapitalbehovet för fastighetsutvecklare är precis som i Sverige stort på den finska fastighetsmarknaden och Tessins intäkter i Finland utgörs av förmedlingsavgifter på de lån som Tessin förmedlar. Den finska marknaden utgör ett viktigt ben i Bolagets intäktsmodell och marknaden som helhet har en god tillväxtpotential.

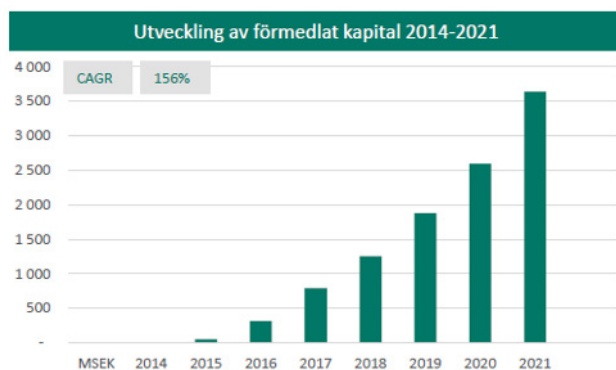
Strategi

Tessins position

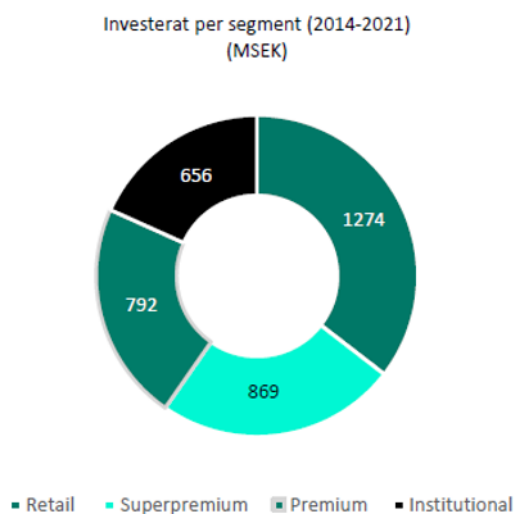
Tessins verksamhet bygger på grundidén att tillgängliggöra fastighetsmarknaden för investerare. Sedan starten 2014 har Tessin med den utgångspunkten byggt upp Nordens största digitala plattform för fastighetsfinansiering som hittills förmedlat över 4,5 miljarder SEK till fastighetsutvecklingsprojekt i Sverige och i Finland.

Tillväxten har accelererat under de senaste åren vilket tillsammans med noteringen på Nasdaq First North Growth Market skapat en grund för att komplettera affären med nya affärsmodeller, produkter och marknader i enlighet med strategin.

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



Nedan följer en illustration över hur stor del av totalt förmedlat kapital som investerats genom respektive segment.



Organisk tillväxt i kärnaffären

Tessins kärnaffär består av att förmedla finansiering från långgivare till låntagare med avsikt att använda lånet till fastighetsutveckling, förvärv, bryggfinansiering med mera. Tessin ser stor tillväxtpotential i samtliga dessa segment som alla breddar affären i enlighet med Bolagets strategi.

Efterfrågan på Tessins produkter, såväl avseende antal lån som storleken på lån, fortsätter öka och idag har Bolaget möjlighet att erbjuda lånefinansiering på upp till 200 MSEK. Tessin har under de senaste åren byggt upp denna kapacitet för större och mer kapitalkrävande projekt genom att attrahera institutionellt kapital, genom vilket, Tessin positionerat sig som ett konkurrenskraftigt alternativ gentemot de storbanker som ger ut belåning till fastighetsrelaterade projekt.

För att öka tillväxttakten ytterligare ska de befintliga låntagarna, bestående av över 60 000 registrerade medlemmar, kompletteras med fler institutionella investerare, både svenska och internationella. Strategin för organisk tillväxt möjliggörs av Tessins egenutvecklade digitala finansieringsplattform. Den digitala plattformen eliminerar alla mellanhänder och sammanför långgivare och låntagare på ett effektivt sätt digitalt.

Tessins process för fastighetsfinansiering både förenklar låneprocessen och håller ned kostnaden för alla parter. Finansieringsformen passar för både små- och medelstora fastighetsbolag och fastighetsutvecklare och har visat sig vara ett bra alternativ för större etablerade bolag som ges möjligheten att utifrån flexibla finansieringsvillkor och löptider accelerera byggtakten och därigenom färdigställa sina projekt.

Nya marknader och produkter

Tessin har en uttalad strategi att växa genom förvärv och bolaget avser att vara en aktiv part i en framtida konsolidering av marknaden. Syftet med förvärvsstrategin är att accelerera tillväxttakten och därigenom skapa ett större bolag med en starkare närvaro på den nordiska och europeiska marknaden. Med den skalbara tekniska plattformen och den unika kompetens inom fastighetsfinansiering som byggts upp i bolaget finns stora förutsättningar för lyckade förvärv.

Förvärvsstrategin omfattar nya verksamhetsområden och marknader med en koppling till fastigheter där det finns tydliga strategiska, finansiella och operationella synergier. Synergieffekterna ska innefatta tillgång till nya partners, ny teknik, nya marknader, nya produkter, nya kunder, distributionsnät och en bredare bas av kapitalkällor.

Teknologi och produkter

Teknologi

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

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

Tessin SPOT

Tessin SPOT (Tessin "Single Point of Truth") lanserades i början av 2021. Tessin SPOT är en vidareutveckling av den bakomliggande plattformen. Den tekniska infrastrukturen för programvaruplattformen bygger på en modern serverlös arkitektur och drar nytta av FaaS⁶, IaaS⁷ och PaaS⁸. Detta medför snabb skalbarhet, stor flexibilitet och en möjlighet till att motverka och kontrollera fördröjningar genom konfiguration, istället för kostsamma investeringar i teknik. Den tekniska arkitekturen innebär även att resurser kan fokuseras på att bygga affärsvärde i stället för underhåll av infrastruktur. Behovet av underhåll av infrastrukturen minskas markant och möjliggör en kostnadseffektiv skalbarhet av kapaciteten för hantering av mängder kunder, transaktioner och andra datamängder.

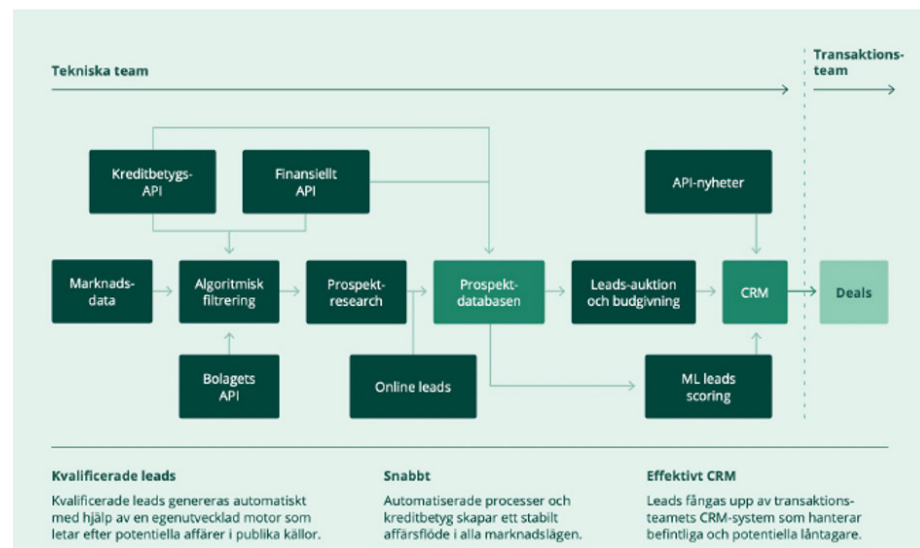
Systemet fungerar som ett beslutsstöd i samtliga led och tillåter därigenom en betydligt mer effektiv kreditbedömning-

sprocess, förbättrad onboardingprocess av låntagare, samt förenklar och effektiviserar hanteringen av administration relaterad till förmedlade fastighetslån. Den samlade datan kan enkelt pivoteras och anpassas till olika arbetsvyer, rapporter eller andra datakällor vilket ger Tessin en betydande potential till möjligheten att hantera fler låntagare och långivare, såväl privata som institutionella, samt mer komplexa affärsprodukter, utan att skala upp i behovet av resurser.

Identifiering och kvantifiering av affärer

Utöver inkommande finansieringsförfrågningar identifierar Tessin nya affärer som görs genom en egenutvecklad sökmotor, som är integrerad i plattformen. Plattformen stödjer segmentering av privata investerare så

väl som retail, premium respektive institutionella investerare. Kvalificerade affärsmöjligheter identifieras och prospekteras automatiskt genom sökmotorn som kombinerar olika typer av databaser, marknadsdata och nyhetstjänster där informationen sedan bearbetas med bland annat maskininlärning. Automatiserade processer och en egenutvecklad riskkvalificeringsmodell är inbyggt för att tillhandahålla ett kontinuerligt affärsflöde under alla marknadsförhållanden. Affärsmöjligheterna kopplas automatiskt till CRM-systemet, vilket ger en fullständig översikt med kontaktpersoner, pågående byggprojekt, finansiell status, nyhetsbevakning med mera. Innan en affärsmöjlighet publiceras som ett fastighetslån på plattformen görs en kreditbedömning och kontroll av låntagaren, eventuella partners och dess företrädare.



⁶ Se definitioner på sidan 26.

⁷ Ibid

⁸ Ibid

Kapitalkällor

Tessins digitala plattform har idag över 60 000 medlemmar, ett nätverk bestående av privatpersoner, samt professionella och institutionella investerare. För att möta den växande efterfrågan på fastighetslån fortsätter Tessin att samarbeta med fler institutionella investerare och har som ambition att utöka sådana samarbeten samt hitta nya, för att möta fastighetsmarknadens behov av finansiering. Genom att addera ytterligare produkterbjudanden och kapitalkällor skapar Tessin möjligheten att inte bara utöka den totala lånevolymen, utan också kunna förmedla större lån. Därmed kan Tessin på sikt även bli ett alternativ för större etablerade fastighetsaktörer. Idag förmedlar Tessin primärt fastighetslån inom intervallet 10-100 MSEK, men ser även en stor efterfrågan på fastighetslån som överstiger 100 MSEK. Tessin har i vissa fall möjlighet att förmedla fastighetslån upp till 200 MSEK med flexibla löptider och en belåningsgrad upp till 85 procent.

Tessin premium

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

Från och med den 30 september 2022 har man som aktieägare, med ett innehav uppgående till minst 100 000 aktier i Tessin haft förtur till att investera i fastighetsprojekt förmedlade via plattformen. Incitamentsprogrammet riktat till Bolagets aktieägare med ett innehav om minst 100 000 aktier är en möjlighet för dessa individer att bli premiummedlemmar på plattformen, även om de inte har investerat 500 000 SEK i fastighetsprojekt förmedlade på plattformen det senaste året⁹.

Tessin Super premium

Tessin Super premium består av ett nätverk av långgivare som investerat mer än 5 MSEK i lån som förmedlats via Tessins plattform. Inom segmentet Tessin Super premium får investeraren 24 timmars förtur att investera i lån som lanseras på

plattformen samt personlig service i form av presentation av nya investeringsmöjligheter.

Tessin låneportföljer

Tessins Låneportföljer är en produkt som bygger portföljer av ett flertal olika fastighetslån som förmedlats via Tessins plattform och nätverk. Enskilda lån kräver ofta insatser om cirka 50 000 SEK från vardera långgivare men genom låneportföljerna kan långgivare uppnå en betydande riskdiversifiering med ett mindre investeringsbelopp. Låneportföljerna ger Långgivarna möjlighet att via plattformen exponera sig mot fastighetsprojekt där investeringen sprids över ett större antal projekt vilket ger en högre grad av riskspridning.

Fastighetsräntefonden

Fastighetsräntefonden är en kreditfond som lanserades på marknaden genom ett samarbete mellan Tessin och fondförvaltaren Alfakraft Fonder. Fastighetsräntefonden är en alternativ investeringsfond som är noterad på NGM1 sedan hösten 2019. Medan traditionella fastighetsfonder förvärvar fysiska fastigheter eller fastighetsrelaterade aktier, investerar Fastighetsräntefonden istället i fastighetslån via Tessin. Fastighetsräntefondens avkastning är således inte beroende av värdeökningen på ett fastighetsbolag och dess underliggande fastigheter eller volatiliteten på börser. Istället utgörs Fastighetsräntefondens avkastning av fastighetskrediternas räntor och investeringarna skyddas helt eller delvis av fastighetspant samt övriga tillgängliga säkerheter. Fondens struktur går i korthet ut på att en investeringskommitté hos fondförvaltaren Alfakraft aktivt screenar de fastighetslån som presenteras på Tessins plattform. Man sätter därefter ihop en diversifierad portfölj av fastighetslån med god riskspridning och en målavkastning på sex till åtta procent per år. Fastighetsräntefonden Tessin har utsetts till en av Sveriges absoluta bästa räntefonder.¹⁰

Tessin Capital

I syfte att utöka Tessins finansieringskapacitet, samt möta ett växande behov av fler och större projekt bildade Tessin 2019 dotterbolaget Tessin Capital AB med huvudansvar för att attrahera professionella och institutionella investerare.

Tessin Capital erbjuder större investerare, främst fonder och institutioner, skräddarsydda fastighetsinvesteringar. Tessin Capital har i dagsläget flertalet särskilda mandat och fonder och har sedan bildandet förmedlat cirka 1 500 MSEK till sin målgrupp. I genomsnitt har förmedlingsavgifterna uppgått till fyra procentenheter av det totala lånebeloppet. Utöver förmedlingsavgifterna erhåller Tessin förvaltningsintäkter för institutionellt kapital som förvaltas av Tessin Capital AB.

LCM Partners

LCM Partners ("LCM") är en av Europas ledande förvaltare för alternativa investeringar och har erhållit många utmärkelser för sitt gedigna arbete.

Tessin tecknade avtal med LCM i maj 2022 vilket innebär ett initialt åtagande för LCM att investera en miljard SEK via Tessins plattform. Samarbetet med LCM möjliggör fortsatt tillväxt i Tessins kärnaffär och ger större kapacitet och möjligheter att möta fastighetsbranschens stora efterfrågan på finansiering.

Dynamic Credit

Kapitalförvaltaren Dynamic Credit etablerades 2003 och förvaltar idag drygt 10 miljarder EUR. Dynamic Credit är experter inom investeringar i hypotekslån, lån till små och medelstora företag och fastighetslån.

Tessin tecknade avtal med Dynamic Credit i februari 2022 enligt vilket Dynamic Credit Diversified Loan Fund avser investera en kvarts miljard SEK via Tessins plattform.

Finansieringstyper och lån

Ett fastighetslån har en låntagare, eventuellt en eller flera borgensmän och/eller pantförskrivare samt mellan en och 150 långgivare, beroende på om lånet riktats mot Tessins medlemmar eller institutionella långgivare. Utöver dessa parter tillkommer Tessin Services vars uppgift är att bevaka långgivarnas intressen samt att företräda dessa gentemot låntagaren. Långgivarnas sammanlagda kapitalbelopp utgör lånebeloppet och alla långgivare har proportionerlig rätt till den eventuella pant eller annan säkerhet som är kopplad till lånet. Fastighetslånen som marknadsförs på plattformen säkerställs i första hand av fastighetspant och i andra hand andra av

⁹ Pressmeddelande: MFN.se > Tessin Nordic Holding AB > Tessin startar nytt incitamentsprogram för aktieägare: - Erbjuder större tillgång till fastighetsinvesteringar

¹⁰ <https://borsvarlden.com/artiklar/Investera-i-Fastighetsr%C3%A4ntefonden-ger-god-avkastning-oavsett-marknad>

övriga tillgängliga säkerheter. Det innebär att om låntagaren inte kan betala tillbaka fastighetslånet kan fastigheten avyttras och intäkterna från sådan försäljning användas till att i första hand återbetala långgivarnas fordran. Tessin nyttjar ofta även ytterligare säkerheter, som till exempel aktiepant, företagsinteckningar eller personliga borgensåtaganden. Fastighetsslånen har haft en historisk avkastning om cirka 8 till 12 procent.

Låneagent

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

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

Lånetyper

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

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

Investering via plattformen

Utforska

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

Investera

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

Följ

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

Avkastning

När slutdatum för lånet infaller återbetalas lånet inklusive upplupen ränta. Om en försening skulle uppstå erhåller Långgivarna en dröjsmålsränta om ytterligare fem procent från det datum som anges som sista återbetalningsdag.

Låneprocess

Utöver inkommande finansieringsfrågningar identifierar Tessins sourcingmotor fastighetslån som presenteras på plattformen.

Innan Tessin publicerar ett fastighetslån på plattformen genomförs en omfattande kontroll av låntagaren, dess företrädare, ägare och eventuella partners. Låntagaren och dess företrädare kontrolleras i sedvanliga register och en kreditbedömning

ing samt kontroll av säkerheterna utförs. Om låntagaren uppfyller Tessins krav publiceras lånet på plattformen och blir omedelbart tillgängligt för Långgivarna. Marknadsföring av lån sker endast via plattformen och/eller genom mailutskick till medlemmarna.

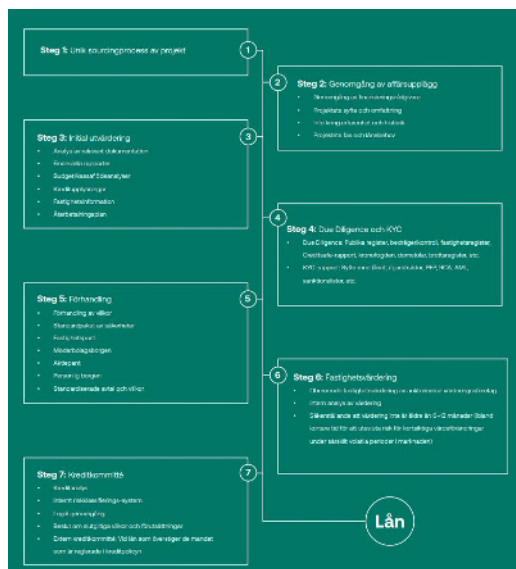
	Bygga		Brygga	
	Seniorlån	Juniorlån	Seniorlån	Juniorlån
Årsränta	6-9 %	7-10 %	6-9 %	7-10 %
Löptid	6-24 månader	6-24 månader	3-12 månader	3-12 månader
Möjliga säkerheter	Bostadspant i fastighet, aktiepant, borgen	Pantbrev med efterställt inlömläge, andrahandspant, aktiepant, borgen	Bostadspant i fastighet, aktiepant, borgen	Pantbrev med efterställt inlömläge, andrahandspant, aktiepant, borgen
Kapitalstruktur	Upp till 80 % av kostnaderna	Upp till 85 % av kostnaderna	Upp till 80 % av kostnaderna	Upp till 85 % av kostnaderna
Storlek på kapital	5-30 MSEK	5-30 MSEK	5-30 MSEK	5-30 MSEK
Räntebetaltid	Vid lånets förfall	Vid lånets förfall	Vid lånets förfall	Vid lånets förfall
Tid för kapitalisering	2-3 veckor	2-3 veckor	2-3 veckor	2-3 veckor

	Förvalta		Expandera	
	Seniorlån	Juniorlån	Seniorlån	Juniorlån
Årsränta	6-9 %	7-10 %	6-9 %	7-10 %
Löptid	12-60 månader	12-60 månader	12-60 månader	12-60 månader
Möjliga säkerheter	Bostadspant i fastighet, aktiepant, borgen	Pantbrev med efterställt inlömläge, andrahandspant, aktiepant, borgen	Bostadspant i fastighet, aktiepant, borgen	Pantbrev med efterställt inlömläge, andrahandspant, aktiepant, borgen
Kapitalstruktur	Upp till 75 % av kostnaderna	Upp till 85 % av kostnaderna	Upp till 75 % av kostnaderna	Upp till 85 % av kostnaderna
Storlek på kapital	5-30 MSEK	5-30 MSEK	5-30 MSEK	5-30 MSEK
Räntebetaltid	Arigen eller halvårsvis	Arigen eller halvårsvis	Arigen eller halvårsvis	Arigen eller halvårsvis
Tid för kapitalisering	2-3 veckor	2-3 veckor	2-3 veckor	2-3 veckor

Kreditprocess

Tessin har antagit en omfattande kreditprocess som genomförs inför varje lån. Den inledande fasen av kreditprocessen omfattar säkerställande av låntagarens och dess företrädares identitet, tidigare erfarenhet, lånebehov och affärslogik samt självklart det aktuella projekt som lånet är kopplat till. Därefter görs en initial utvärdering och granskning av relevant grundläggande dokument såsom kreditupplysningar, årsredovisningar, finansiella rapporter, budgetar, etcetera. Stor vikt läggs också vid att bedöma de fastigheter som omfattas av projektet och återbetalningsplanens rimlighet. Nästa steg omfattar en företagsbesiktning (s.k. Due-Diligence). Företagsbesiktningen utmynnar i en rapport som bl.a. innefattar sökning hos publika register och i domstolar, creditsökning samt sökningar efter pågående tvister i externa tjänster. Därutöver genomgår låntagaren även en gedigen kundkännedomsprocess (s.k. KYC-process) där bland annat ägarstruktur, samt huruvida företrädare för låntagaren omfattas av någon sanktionslista kontrolleras. Om låntagaren passerar företagsbesiktningen inleds förhandling av lånevillkor innefattande räntnivåer och säkerheter, vilket som standard omfattar fastighetspant, proprieborgen från eventuellt moderbolag och personlig borgen. Tessin tillämpar standardiserade villkor enligt egenutvecklade skuldebrevsmallar. Värderingsutlåtande tas fram av auktor-

iserad fastighetsvärderare och granskas av Tessin vilket utgör en viktig komponent i processen. Vidare klassificeras lånet inklusive villkor i Tessins interna riskklassificeringsmodell. Tillsammans med all övrig dokumentation och finansieringsrådgivarens kredit-PM, presenteras lånet därefter för Tessins kreditkommitté som tar det slutgiltiga beslutet huruvida lånet ska beviljas samt till vilka villkor och förutsättningar. Därefter är fastighetslånet redo att lanseras på Tessins plattform och presenteras för Tessins investerare. Om exponeringen gentemot en enskild låntagare överstiger 100 MSEK, tas beslutet istället, efter kreditkommitténs tillstyrkan, i styrelsens kreditutskott.



Marknadsöversikt

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



Allmänt

Under de kommande åren förväntas fastighetsbranschens behov av finansiering fortsatt vara stort. Behovet drivs bland annat av att det behöver byggas omkring 60 000 nya bostäder per år för att utbudet ska matcha befolkningsökning och inflyttning. Parallellt finns ett stort intresse från investerare att direktinvestera i fastighetsmarknaden. De befintliga marknadstrenderna ger goda tillväxtpotentialer för fintechbolag som utmanar genom digital fastighetsfinansiering.

Marknad

En bostadsmarknad präglad av pandemi

Under förra året ökade byggtakten med 15 procent, då över 60 000 bostäder påbörjades. Takten förväntas minska som en följd av marknadsläget men finansieringsbehovet anses fortsatt vara stort. Potentiella riskfaktorer under 2022 är dels det osäkra leveransläget för byggmaterial, dels de beslutade avvecklingarna av investeringsstödet för hyres- och studentbostäder. Andra riskfaktorer innefattar en bromsande fastighetsmarknad som ett resultat av eventuella räntehöjningar som kan förekomma i närtid.

Under 2022 beräknas 61 000 nya bostäder färdigställas. Det är den högsta siffran på 30 år¹¹ men trots det ligger den bara marginellt högre än det långsiktiga byggbehovet som beräknas till minst 60 000 nya bostäder per år fram till 2030¹².

Byggandet ökar allra mest i storstadsregionerna. Storstockholm ligger högst men noterbart är att byggandet ökade med nära 30 procent i Storbilskö. Det är även hög byggtakt i kommuner med mer än 75 000 invånare. Där har byggandet ökat med 20 procent¹³.

Bostadsbrist – inte en entydig sanning

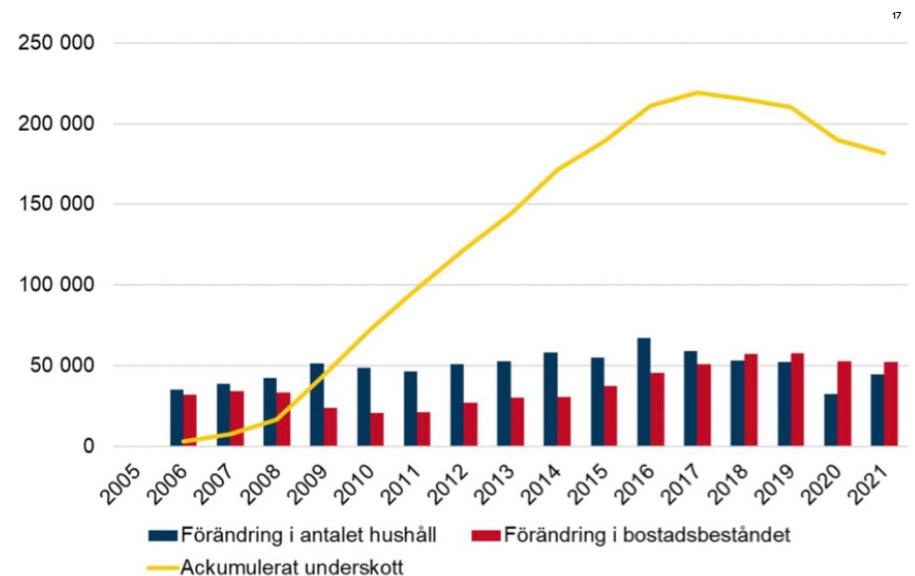
Bostadsbristen som finns i Sverige idag är inte enbart en effekt av att det har byggts för lite i kombination med en ökning av befolkningen. Snarare kan en liknelse göras mellan bostadsmarknaden och arbetsmarknaden, där det kan finnas arbetslösa samtidigt som det finns lediga jobb. På samma sätt uppstår matchningsproblem på bostadsmarknaden. Bostadsbrist kan finnas trots att det finns tillräckligt med bostäder. Bostäderna kan ligga på fel plats. Till exempel finns det fler bostäder i utflyttningkommuner än i kommuner där inflyttningen är hög. Vissa

kan bo för stort och andra trångt, vilket är ett resultat av att rörligheten på bostadsmarknaden är låg¹⁴.

Befolkningstillväxten är högst i storstadsregionerna, vilka stod för 53 procent av befolkningstillväxten. Drygt 40 procent av Sveriges befolkning bor nu i någon av storstadsregionerna¹⁵.

Historiskt sett ligger antalet kommuner som anger bostadsunderskott fortfarande på höga nivåer, samtidigt som antalet som anger balans eller överskott ligger på låga nivåer. Det tyder på att läget på bostadsmarknaden är fortsatt ansträngt.

Höga produktionskostnader har angetts som hinder av flest kommuner under flera år i rad, men andelen har minskat. 2022 angav 42 procent av kommunerna detta, jämfört med 49 procent förra året och 55 procent för två år sedan¹⁶.



¹¹ Boverket (2021). Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/> Hämtad 2022-02-19

¹² Boverket. Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030, december 2021

¹³ Boverket (2021). Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/> Hämtad 2022-02-19

¹⁴ <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/bostader/bostadsbyggandet-i-sverige/>

¹⁵ Boverket (2021). Stark efterfrågan på bostäder men på utbudssidan är osäkerheten mycket stor. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/> Hämtad 2022-02-19

¹⁶ Boverket (2021). Läget på bostadsmarknaden i riket.

¹⁷ Illustration, Boverket, www.boverket.se

Behovet av kapital växer stadigt

Det årliga behovet av fastighetsfinansiering i Sverige uppgår idag till cirka 500 miljarder SEK¹⁸. Vilket skapar behov av kapital för att finansiera fastighetsprojekt. Intresset för nya finansieringslösningar som kompletterar traditionella banklån spås stiga och den globala efterfrågan på sådana lösningar förväntas öka med 30 procent per år fram till 2027. Därför behöver Tessin öka lånevolymerna både frän svenska och internationella investerare. Tessin ser även potential i att ytterligare öka lån till befintliga fastigheter, vilket ökade med 45 procent i Bolaget under 2021.

Stark utvecklingstakt för digitala plattformar

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

Många bolag med stark tillväxt

Globalt består fintech-marknaden av tusentals aktörer vilka agerar inom olika områden och kundgrupper och erbjuder bland annat betalningar, lån och övrig finansiering. Bara i Europa finns närmare 150 digitala plattformar som erbjuder P2P-lån (person-till-person). Av dem erbjuder cirka en tredjedel finansiering för fastighetsrelaterade projekt. Ett totalt av dessa plattformar omsätter mer än 1 miljard årligen¹⁹. Myndigheten Tillväxtanalys släppte i början av 2021 en rapport om svensk fintech som identifierade cirka 450 fintechbolag verksamma i Sverige²⁰.

Från finanskrisen 2008 till 2018 ökade

antalet sysselsatta inom fintech i Sverige från 955 personer till 9 746, vilket motsvarar en årlig tillväxttakt på i genomsnitt 18 procent. Om branschen har vuxit i minst samma takt mellan 2018 och 2022, vilket är troligt, innebär det att minst 13 000 personer var anställda inom fintechbranschen förra året²¹.

I en studie framtagen av World Economic Forum tillsammans med University of Cambridge från 2020 undersöks hur pandemin har påverkat den globala fintechindustrin, där antalet nya kunder anges ha ökat med 22 procent mellan 2019 och 2020²².

År 2015 låg investeringarna i nordiska fintechbolag på 1,8 miljarder SEK och 2019 hade de ökat till över 10 miljarder SEK. Sedan 2015 har mer än hälften av dessa investeringar gått till svenska fintechbolag²³.

Räknat i volym placerar sig Tessin som den största aktören inom crowdfunding i Norden och femte störst i Europa. Bedömningen är att marknaden fortsatt kommer att utvecklas positivt, både genom konsolideringar och med ett ökat inflöde av kapital.

Skalbarhet på den svenska marknaden

Ett underskott på bostäder i Sverige i kombination med regleringar i banksektorn och därmed begränsade finansieringsmöjligheter har bidragit till att det idag finns attraktiva och efterfrågade fastighetsprojekt som trots behovet inte kan genomföras på grund av bristande finansiering. Det finns samtidigt många aktörer på kapitalmarknaden som söker attraktiva högavkastande investeringar med balanserad risk.

Boverket har i juni skrivit upp sin byggbehovsbedömning. Under 2021 ökade befolkningen med cirka 25 000 fler än i SCB:s huvudscenariot från förra året. SCB har i april skrivit upp befolkningssprognosen under de närmaste fyra åren. Under 2021 färdigställdes cirka 53 000 bostäder, vilket var betydligt under

det årliga behovet. Enligt Boverkets reviderade byggbehovsbedömning behöver det tillkomma cirka 63 400 bostäder per år under perioden 2022 – 2030, främst för att svara mot den beräknade befolkningstillväxten under perioden och för att bygga ifatt det ackumulerade underskottet sedan 2006²⁴. En ytterligare central del i att den svenska marknaden för alternativ finansiering har sett stadig tillväxt är regleringar i banksektorn. EU:s direktiv Basel III introducerades 2013 och är en regleringsstandard som ställer krav på banker gällande kapital och likviditet. Direktivet innebär att bankernas kapitalkrav höjdes och reglerna för vad som får räknas in i kapitalet skärptes, vilket har lett till begränsningar av hur mycket bankerna kan låna ut²⁵. Introduktionen resulterade därmed i ett finansieringsgap, där bland annat mindre och medelstora fastighetsbolag och fastighetsutvecklingsbolag fick det svårare att få ihop sin finansiering genom lägre belåningsmöjligheter och belåningsgrader hos bankerna. Detta har successivt öppnat upp en ny marknad för alternativa finansieringslösningar.

Kombinationen av dessa har bland annat resulterat i att Sverige ökade volymerna för alternativa finansieringslösningar till 364 miljoner USD under 2020, jämfört med 294 miljoner dollar under 2019. Historiskt har den svenska marknaden visat en konstant ökning sedan 2015²⁶.

Skalbarhet på den nordiska marknaden

De övriga nordiska länderna bestående av Danmark, Finland, Island, och Norge, har sett liknande fundamentala förändringar på makronivå som de som återfunnits i Sverige de senaste åren vilka bidragit till tillväxt av marknaden för alternativa finansieringslösningar. De övriga nordiska länderna, inklusive Sverige, uppvisade 2018 den femte största alternativa finansmarknadsvolymen med en volym uppgående till cirka 824 miljoner USD²⁷. Detta kan jämföras med volymer uppgående till cirka 357 miljoner USD för 2016 och 507 miljoner USD 2017, innebärande en årlig genomsnittlig tillväx-

¹⁸ Byggföretagens konjunkturrapport April 2022

¹⁹ https://www.tillvaxtanalys.se/download/18.4edb065c1770000029e12acf/1611139766297/PM_2020_20_Svensk_fintech.pdf

²⁰ Ibid

²¹ Ibid

²² CCAF, World Bank and World Economic Forum, The Global Covid-19 FinTech Market Rapid Assessment Report, 2020

²³ <https://www.investstockholm.com/globalassets/invest/reports/stockholm-fintech-guide-2020.pdf>

²⁴ Boverkets indikatorer, Nummer 1, juni 2022. <https://www.boverket.se/>

²⁵ Sveriges Riksbank, Penning- och valutapolitik 2016:1, Basel III – vad och varför?, 2016

²⁶ Cambridge Centre for Alternative Finance, The 2nd Global Alternative Finance Market Benchmarking Report, June 2021

²⁷ Cambridge Centre for Alternative Finance, The Global Alternative Finance Market Benchmarking Report, April 2020

²⁸ Ibid

ttakt motsvarande 39 procent och 62 procent respektive²⁸.

Skalbarhet på den globala marknaden USA och Kanada

I enlighet med siffrorna från 2020 utgjorde marknaden för alternativa finansieringslösningar i USA och Kanada cirka 65 procent av den globala marknaden med total förmedlad volym om cirka 73,62 miljarder USD²⁹.

Storbritannien och övriga Europa

Efter USA och Kanada utgjorde Storbritannien och övriga Europa den största förmedlade volymen för alternativa finansieringslösningar i respektive ordning. För 2020 uppgick den totala förmedlade volymen av alternativa finansieringslösningar till 22,6 miljarder USD vilket är att jämföra med 23,2 miljarder USD 2019³⁰.

Kina

Ända fram tills 2018 var Kina en dominerande spelare på den globala marknaden för alternativa finansieringslösningar men drastiska regulatoriska och marknadsmässiga förändringar har bidragit till markanta nedgångar sett till förmedlat kapital och global marknadssandel. Vid slutet av 2019 stod den kinesiska marknaden för cirka 48 procent av den globala volymen av alternativa finansieringslösningar, men i slutet av 2020 var den siffran nere på omkring 1 procent³¹. Detta medförde att den globala volymen (inklusive Kina) för alternativa finansieringslösningar föll från cirka 304,5 miljarder USD 2018 till 114 miljarder USD i slutet av 2020³². Den markanta nedgången av totalt förmedlat kapital genom alternativa finansieringslösningar kan huvudsakligen hänföras till den gångna COVID-19 pandemin och den osäkerhet som förelåg på marknaden under detta

tidsspann vilket slog hårt på den kinesiska marknaden.

Under 2020 uppgick siffrorna för totalt förmedlat kapital av alternativa finansieringslösningar i Kina till omkring 1,16 miljarder USD³³.

Övriga världen

Exkluderar man Kina från analysen så påvisar siffror att den globala marknaden för alternativa finansieringslösningar har sett en stadig tillväxt de senaste åren och är i en hälsosam fas. De globala siffrorna (exklusive Kina) steg med 3 procentenheter mellan 2018 och 2019 för att gå från cirka 89 miljarder USD under 2018 till att värderas till 91 miljarder USD under 2019³⁴. För perioden mellan 2019 och 2020 steg den total volymen med ytterligare 24 procentenheter för att 2020 värderas till omkring 113 miljarder USD³⁵.

Den globala marknaden för alternativa finansieringslösningar nischat på byggnation av fastighetsprojekt uppgick 2018 till cirka 13 miljarder USD och väntas växa med en årlig genomsnittlig tillväxttakt om drygt 58 procent för att 2027 värderas till omkring 869 miljarder USD³⁶. Att den globala marknaden för alternativa finansieringslösningar, oaktat industri, vuxit såpass kraftigt trots den gångna pandemin, sändertillsammans med en ökad digitalisering och sammanflätning av kunder online och offline, ett starkt signalvärde för alternativa finansieringslösningar när det kommer till byggnation av fastighetsprojekt.

Beskrivning av tillväxt på mikronivå

En av de främsta drivande faktorerna för tillväxten som marknaden för alternativa finansieringslösningar erfarit kan hänföras till förändringar på mikronivå. Under 2021 ökade värderingen för den globala marknaden för crowdfunding

för fastigheter till 151,9 miljarder USD och förväntas uppgå till 1 351,1 miljarder USD år 2030³⁷. En stor del av tillväxten som erhöles var ett konsekvent resultat av ökning av små- och nystartade företag eftersom det hjälper till att tillhandahålla finansiering till företag som står inför ekonomiska utmaningar eller har begränsad budget.

Antalet byggprojekt relaterade till kommersiella strukturer, bostäder och andra, såsom sjukhus, kliniker, flerbostadshus, skolor och andra, ökar i snabb takt. Bortsett från det växer byggglån avsevärt i popularitet, vilket kommer att driva tillväxten av crowdfunding för fastigheter. Blockchain-baserade omstruktureringar av crowdfunding av köp- och försäljningssavtal för fastigheter, hyresavtal, fastighetsförvaltningsuppgifter och relaterade tjänster växer i popularitet³⁸. Att fler företag upptar finansiering genom alternativa finansieringslösningar samt att banker och institutioner blir mer selektiva avseende utgivande av byggnadskreditiv till följd av införandet av EU's direktiv Basel III, tillsammans med ett ökat ränteläge tyder på att marknaden för alternativ finansiering har ett underliggande momentum vilket kan anses vara högst positivt för Tessins verksamhet.

Den största ökningen av företagsfinansiering genom alternativa finansieringslösningar återfinns i USA där totalt förmedlat kapital uppgick till 32 miljarder USD under 2020, vilket kan jämföras med 15,4 miljarder USD under 2019³⁹. I Europa såg man också mellan detta tidsspann en hälsosam ökning avseende företagsfinansiering genom alternativa finansieringslösningar; under 2020 uppgick totalt förmedlat kapital till företag genom alternativa finansieringslösningar till omkring 5,2 miljarder USD vilket kan jämföras med cirka 4,3 miljarder USD under 2019⁴⁰.

²⁹ https://www.crowdfundinsider.com/wp-content/uploads/2021/06/CCAF-Global-Benchmark-Report-2021-v0_6.pdf

³⁰ Cambridge Centre for Alternative Finance, The 2nd Global Alternative Finance Market Benchmarking Report, juni 2021

³¹ https://www.crowdfundinsider.com/wp-content/uploads/2021/06/CCAF-Global-Benchmark-Report-2021-v0_6.pdf

³² Ibid

³³ Ibid

³⁴ Ibid

³⁵ Ibid

³⁶ Facts and factors, <https://www.fnfresearch.com/real-estatecrowdfunding-market-by-investors-individual-investors-182>, November 2019

³⁷ Real Estate Crowdfunding Market Share, Size, Trends, Industry Analysis Report, By Investors; By Model; By Real Estate Sector; By Region; Segment Forecast, 2022 – 2030. April 2022

³⁸ Ibid

³⁹ Ibid

⁴⁰ Ibid

Den alternativa finansverksamheten blir alltmer internationell efter att tidigare främst handlat om lokala transaktioner inom enskilda jurisdiktioner. Trenden pekar på att fintech-bolagen i allt större utsträckning breddar verksamheterna geografiskt både vad gäller inflöde och utflöde av kapital. Det sker dels genom att bolagen etablerar lokala kontor i nya geografier, dels genom att kunderna blir alltmer internationella och söker investeringsalternativ i nya geografiska marknader. Antagandet av Förordningen innebär en harmonisering av regler inom de europeiska länderna vilket minskar inträdesbarriären väsentligt för bolag att verka i andra länder.

Sammanfattningsvis är marknaden för alternativa finansieringslösningar i en hälsosam fas på mikronivå och det momentum som föreligger inom branschen möjliggör goda förutsättningar för förmedlare av fastighetsrelaterade lån till investerare att erhålla framtida tillväxt.

Marknaden idag

Den digitala infrastrukturen som vuxit fram i världen de senaste årtiondena har radikalt förenklat möjligheten att utveckla finansiella tjänster. Fintech-marknaden är långt ifrån statisk, där olika sektorer fokuserar på enskilda segment. Till exempel blir finansinstituten alltmer tech-fokuserade, de stora och globala tech-bolagen tar fram nya betalningslösningar via sina digitala och sociala plattformar och e-handlarna erbjuder betalnings-, finansierings- och försäkringslösningar. Samtidigt utvecklar nystartande företag olika tjänster och produkter som fram tills nyligen bara gick att få via banker och finansiella rådgivare⁴¹. Med utgångspunkt i den egna plattformen kan fintech-bolagen kostnadseffektivt bredda sina erbjudanden till fler geografier, olika kundgrupper och till ett större antal produkter.

Den fragmenterade marknaden är under pågående konsolidering. Den pågående geografiska och vertikala

konsolideringen av fintech-marknaden väntas öka i omfattning driven av ökande konkurrens, skalbarhet, breddat erbjudande och möjligheten att expandera till nya marknader⁴².

Konkurrensfördelar

Bland flertalet aktörer inom branschen för finansiering av fastighetsrelaterade projekt har Tessin ett antal konkurrensfördelar⁴³. Dels har Bolaget en egenutvecklad plattform som knyter samman långgivare och fastighetsutvecklare som är behov av finansiering. Tessin har dessutom en lång erfarenhet inom fastighetsfinansiering och ett långt track record som är genomlyst av flera stora internationella institutionella investerare. Tessin har utöver detta en bevisad affärsmodell och är idag Nordens ledande aktör⁴⁴ med en total förmedlad finansieringsvolym om över 4,5 miljarder SEK till mer än 380 olika fastighetsprojekt.

Konkurrenter

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

Lendinvest

Brittiska Lendinvest startade 2008 och var en av de första i Europa som etablerade sig inom P2P-finansiering av fastighetsrelaterade projekt. De agerar på den brittiska marknaden och är idag den största aktören i Europa med en total förmedlad volym om drygt 3 miljarder pund sedan starten.

Exporo

Tyska Exporo är efter förvärvet av konkurrenten Zinsland 2019 störst på den tyska marknaden och näst störst i Europa med en total finansierad volym om drygt 700 miljoner EUR. De bedriver sedan 2019 verksamhet även i Österrike och Nederländerna.

Estateguru

Estniska Estateguru är en av de ledande spelarna på marknaden för alternativ finansiering nischad på fastighetsbranschen. Estateguru grundades 2013 med

visionen att sänka barriärerna för investerare att få exponering mot säkerställda fastighetslån vilket tidigare enbart var möjligt för etablerade investerare. Deras verksamhet grundas i tron på att alla ska ha möjlighet till denna investeringstyp och via deras plattform kan investerare med så lite som 50 EUR investera i denna typ av lån.

EvoEstate

Estländska EvoEstate tillhör de större plattformarna och särskiljer sig genom att aggregera investeringsmöjligheter från de flesta av de större europeiska fastighetsfinansieringsplattformarna genom ett och samma konto.

Kameo

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

SBP Nordic AB

SBP Nordiska AB grundades 2017 och driver crowdlending-plattformen SBP Nordic. SBP Nordic gör det enklare att investera i säkerställda fastighetslån helt utan avgift. Sedan starten 2017 har SBP Nordic lanserat många lån till många olika fastighetsprojekt och har genom projektportföljen strukturerat totalt en miljard SEK.

⁴¹ PWC, Fintech, Digitaliseringen påverkar den finansiella sektorn som står inför stora teknologiska utmaningar med många nya möjligheter, <https://www.pwc.se/fintech>

⁴² Deloitte, 2020 banking and capital markets outlook, Fortifying the core for the next wave of disruption, 2020

⁴³ Uttalande är baserat på Bolagets egen bedömning och uppfattning av marknaden och dess konkurrenter.

⁴⁴ Ibid

Definitioner

FaaS – funktion som molntjänst (**eng. Function as a Service**) är ett sätt att köra applikationer i en molntjänst utan att som kund behöva beställa den it-infrastruktur som är nödvändig.

IaaS – moln-baserad infrastruktur och resurser (**eng. Infrastructure as a Service**) är en funktion som levereras till företag genom virtuell teknologi. Det tillåter organisationer att bygga och hantera sina egna servers, nätverk, driftsystem och lagring.

PaaS – plattform som en tjänst (**eng. Platform as a Service**) förser ett ramverk för att bygga anpassade applikationer där samtliga servrar, lagring och nätverk hanteras av leverantören eller tredje part. Utvecklarna kan därigenom fokusera på att bygga och hantera sina applikationer.

Fintech – definieras som kombinationen av finansiella tjänster med nya tekniska innovationer (**eng. Financial Technology**).

Crowdfunding – även kallat gräsrotsfinansiering vilket innebär att enskilda personer och/eller bolag gemensamt erbjuder finansiering via en plattform.

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



Övrig information

Allmän information om Tessin

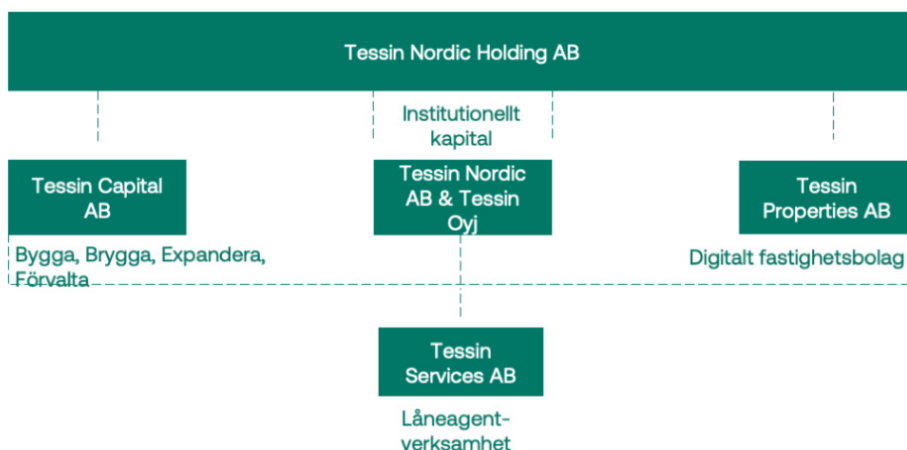
Tessin Nordic Holding AB, org. nr 559085-5721, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bildades 2016 och registrerades av Bolagsverket 2016-11-16. Nuvarande verksamhet bedrivs sedan maj 2021 då Bolaget förvarade majoriteten av aktierna i Tessin Nordic AB (publ) med organisationsnummer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

Bolagets huvudkontor och besöksadress är Olof Palmes Gata 31, 111 22 Stockholm. Bolaget kan nås på telefonnummer (+46) 8-410 560 70. Bolagets hemsida är <https://tessin.com/sv/investerarrelationer/>. Informationen på Bolagets hemsida utgör inte en del av Prospektet, såvida informationen inte införlivas i Prospektet genom hänvisning, se avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning". Bolagets LEI-kod är 549300BBA5XWRHXMKW95.

Organisation

Organisationsstruktur

Tessin är moderbolag i Koncernen i enlighet med nedan koncernstruktur. Kärnverksamheten bedrivs i sin helhet i Tessin Nordic AB (publ), och Tessin Oyj, agentverksamheten i Tessin Services AB, samt fastighetsförvaltningen i Tessin Properties AB. Därutöver bedrivs en begränsad AIF-verksamhet i Tessin Capital AB samt Tessin Kreditfond 1 AB.



Finansiering av verksamheten

Tessin genomför en Företrädesemission i syfte att säkerställa Bolagets framtida rörelsekapitalbehov. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer emissionslikviden möjliggöra för Bolaget att verkställa dess framtida planer.

Investeringar

Inga investeringar av väsentlig art har genomförts sedan utgången av perioden som täcks av den finansiella information som tagits med i Prospektet.

Väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur sedan den 30 juni 2022 fram till dagen för Prospektet

Den 10 augusti 2022 upptog Bolaget en lånefinansiering med en kreditram om totalt 10 MSEK med Bizcap AB ("Långgivaren") för att finansiera verksamheten i avvaktan på det kapital som förväntas inkomma med anledning av den Företrädesemission som Prospektet avser. Låneavtalet med Bizcap AB avser en kreditram om 10 MSEK där utbetalning av Lånefinansieringen delades upp i två trancher. I samband med att låneavtalet signerades kallade Bolaget på den första tranchen vilken uppgick till 3 MSEK. Enligt låneavtalet hade Bolaget möjlighet att kalla på den andra tranchen och utbetalningsbeloppet skulle kunna uppgå till 3 MSEK alternativt 7 MSEK beroende vilka kriterier som uppfyllts gentemot långgivaren. Bolaget beslutade den 2 november 2022 att kalla på 3 MSEK av den andra tranchen och totalt avropat belopp, exklusive ränta uppgick till 6 MSEK. Lånen ska vara återbetalda i sin fullständighet senast den 31 maj 2023 tillsammans med upplupen ränta. Enligt avtalen löper lånet med en ränta om ett komma fem (1,5) procent per varje påbörjad trettiodagarsperiod till dess att Lånefinansieringen återbetalats i sin fullständighet.

Efter den 30 juni 2022 och fram till Prospektets offentliggörande och godkännande har utöver vad som anges ovan inga väsentliga förändringar gjorts av Bolagets låne- och finansieringsstruktur.

Genom pressmeddelande som offentliggjordes den 28 oktober 2022 meddelade Tessin att Bolaget avser initiera kostnadsbesparingar i samband med effektivisering av verksamheten vilket skapar ytterligare förutsättningar för Bolaget att nå lönsamhet och samtidigt vara väl förberett för svårare marknadsförutsättningar. Kostnadsbesparingarna innebär personalnedskärningar och omstruktureringar inom Bolagets samtliga affärsområden. De planerade åtgärderna innebär förväntade årliga kostnadsbesparingar uppgående till drygt 20 MSEK och förväntas nå full effekt under det andra kvartalet 2023.

Information om trender och framtida utmaningar

Efter den 30 juni 2022 och fram till Prospektets offentliggörande och godkännande har den pågående krisen mellan Ryssland och Ukraina skapat oro i världen och aktiebörserna har påverkats negativt. En av effekterna på marknaden för investeringar i tillväxtbolag är att bolagsvärderingar för tillväxtbolag har gått ned samt att konkurrensen bland investerare minskar. Investerare har också blivit mer vaksamma och selektiva när det kommer till kapitalallokering vilket kan få en påverkan på Tessins verksamhet.

Omvärldsfaktorer som inflation, oro kring ränteutveckling och osäkerhet till följd av krig i Ukraina präglar fastighetsmarknaden vilket påverkar bostadsbyggandet. Parallellt finns det fastighetsutvecklare, speciellt erfarna sådana som ser potential i den rådande marknaden och som därmed har ett finansieringsbehov. I det rådande marknadsläget ställer de privata investerarna högre krav på avkastning och investerarna analyserar projekten mer noggrant, exempelvis beaktas bostadsprojektens försäljningsgrad och löptid mer än tidigare. Det oroliga börsklimatet har samtidigt lett till att investerare söker alternativ till börsen, vilket medfört att retail och premiumsegmenten på plattformen har investerat rekordstora belopp hittills under 2022. Under det första halvåret översteg medlemmarnas investeringar 350 miljoner SEK. Alternativ finansiering kan således bli ett konkurrenskraftigt komplement till att investera på börsen i tider när det föreligger osäkerhet i marknaden. Detta kan ha en positiv påverkan på Tessins verksamhet.



Rörelse- kapitalförklaring

Styrelsen i Tessin bedömer att det befintliga rörelsekapitalet, från dagen för Prospektet, inte är tillräckligt för kommande tolv (12) månader. Rörelsekapitalsbehovet för de kommande tolv (12) månaderna från dagen för Prospektets godkännande uppgår till omkring 15 MSEK. Befintligt rörelsekapital beräknas täcka Bolagets behov fram till mitten av första kvartalet 2023. Genom Företrädesemissionen tillförs Bolaget före emissionskostnader och återbetalning av Lånefinansiering cirka 26,3 MSEK. Återbetalning av Lånefinansiering uppgår till cirka 6,3 MSEK. Emissionskostnaderna i samband med Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 4,0 MSEK.

För att klara kortsiktigt underskott av rörelsekapital tog Bolaget den 10 augusti 2022 upp en Lånefinansiering med en kreditram om högst 10 MSEK vilken betalas ut två trancher. Kallar Bolaget på de två trancherna, givet att vissa kriterier uppfyllts gentemot Långivaren kommer Bolaget erhålla cirka 5,28 MSEK i kortsiktig Finansiering efter påverkan från uppläggningsavgift till Långivaren samt Mangolds arvode. Lånet löper med en ränta om ett komma fem (1,5) procent per varje påbörjad trettiodagarsperiod.

I händelse av att Erbjudandet inte tecknas i tillräcklig utsträckning kommer Bolaget behöva utvärdera ytterligare alternativa finansieringskällor såsom riktade emissioner, lån eller liknande. I det fall Bolaget inte lyckas säkra en alternativ finansiering kan Bolaget komma behöva driva sin verksamhet i en mer återhållsam takt än planerat i avvaktan på ytterligare finansiering. Detta skulle i förlängningen kunna medföra negativa finansiella effekter för både Bolaget och dess aktieägare. Skulle ytterligare investeringar krävas, som inte är att anse som planenliga, kan styrelsen inte utesluta att ytterligare kapital kan komma att tas in under den närmaste tolv månadersperioden.

Riskfaktorer

Inför ett investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolaget. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen vilka är väsentliga för ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Risker relaterade till bolagets verksamhet och dess marknad

Risker relaterade till försenade återbetalningar och kreditförluster

Tessin är beroende av att Låntagare har förtroende för Tessin som bolag och de fastighetslån som Bolaget marknadsför. Tessins bedömning är att förtroendet är beroende av att fastighetslånen generellt sett ger en avkastning till långivarna som uppfattas som god, eller åtminstone balanserad, i förhållande till faktisk eller upplevd kreditrisk. Historiskt har Låntagarna ofta varit juridiska personer med begränsade finansiella resurser ibland kombinerat med begränsad fastighetserfarenhet och/eller begränsad säkerhetsmassa såsom panter och andra säkerheter vars marknadsvärde understiger lånebeloppet. Tessin har sedan 2020 aktivt arbetat med att minska kreditrisken för Långivarna genom att bland annat ställa högre krav på säkerheternas relation till lånebeloppets storlek. Även om Tessin erbjuder högre belåningsgrader än traditionella låneinstitut vilket i regel medför ökade risker för långivarna, understiger bekräftade kreditförluster för fastighetslån med fastighetspant 0,3 procent av totalt förmedlat kapital till denna typ av fastighetslån medan 34 procent av

fastighetslånen drabbas av någon typ av försening. Historiskt sett har 14 procent varit försenade med mer än 6 månader från förfallodatum. Med rådande osäkerheter på marknaden i kombination med ökade räntor för låntagaren finns det en risk att kreditförluster och försenade återbetalningar ökar. Återkommande och/eller väsentligt försenade återbetalningar av fastighetslånen kapitalbelopp, räntor och/eller amorteringar samt återkommande och/eller väsentliga kreditförluster skulle kunna ge upphov till missnöjda och ej återkommande långivare, svårigheter att rekrytera nya långivare, negativ mediepublicitet samt krav på ekonomisk ersättning eller rättsliga åtgärder mot Bolaget.

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

Risker relaterade till kapital från långivare

Bolaget bedömer att det finns ett tillfredsställande inflöde av fastighetslån via plattformen men att det föreligger en risk att Tessin inte kan tillgodose Låntagar-

nas finanseringsbehov, det vill säga att Långivarna inte kan tillskjuta kapital i sådan utsträckning att det täcker hela lånebehovet. För att tillgodose kapitalbehovet är Tessin till viss del beroende av större långivare.

För det fall att Bolaget förlorar dessa större långivare eller inte lyckas ingå samarbete med fler ökar risken att Tessin inte kan tillgodose långivarnas finansieringsbehov, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, lönsamhet och finansiella ställning. Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som låg. Skulle risken enligt ovan realiseras bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög.

Risker relaterade till nyckelpersoner

Tessins ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner, framför allt inom utvecklingsteamet (IT) och transaktionsteamet, har hög kompetens och viktig erfarenhet inom Bolagets verksamhetsområden. Bolagets bedömning är att Tessins framtida tillväxt till viss del är beroende av dessa personers kunskap, erfarenhet och engagemang. Om någon eller några av ovanstående personer skulle lämna Bolaget kan det innebära att kunskap om Bolagets verksamhet går förlorad vilket kan försvåra att nå vissa uppställda mål eller genomförandet av affärsstrategi.

I samband med att nyckelpersoner lämnar Bolaget kan det inte uteslutas att företagshemligheter och know-how i någon omfattning röjs eller framgent nyttjas av obehörig. Om Tessin därutöver inte lyckas ersätta nyckelpersoner som lämnar kan det komma att ha ytterligare negativ effekt på Bolagets verksamhet.

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

Risker relaterade till konkurrens och marknadens utveckling

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

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

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

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Tessin påverkas av den allmänna ekonomiska, finansiella och politiska utvecklingen på både nationell och internationell nivå inklusive men ej begränsat till konjunkturutvecklingen, tillväxt, inflation, skuldsättning, allmän stabilitet samt förändrade räntenivåer och andra faktorer utan-

för Bolagets kontroll, såsom det förändrade säkerhetspolitiska läget till följd av Rysslands invasion av Ukraina och dess direkta och långsiktiga effekter på världsekonomin. Detta kan påverka den allmänna investeringsviljan från både Låntagare och långivare vilket i sin tur kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiell ställning och tillväxt genom lägre efterfrågan på Bolagets tjänster samt lägre tillgång till investeringskapital. Även en positiv makroekonomisk utveckling kan ha en sådan negativ effekt, exempelvis genom att ett starkt börs- och investeringsklimat leder till större konkurrens om kapital samt riskerar att befintliga konkurrenter expandera sin verksamhet samtidigt som nya konkurrenter kan tillkomma.

Bolaget är, genom sin exponering mot fastighetsmarknaden, utsatt för förändringar i bostads- och fastighetspriser. Faktorer såsom fallande priser och räntehöjningar kan minska nyproduktionen av fastigheter av alla slag vilket kan ha negativ effekt på efterfrågan på Bolagets tjänster. Högre ränteläge kan ge den effekt att investerare kräver ytterligare högre räntor på de fastighetslån som marknadsförs via Tessin för att en sådan investering ska anses attraktiv.

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

Risker relaterade till plattformen

Fastighetslån förmedlas primärt via plattformen. Bolaget är således beroende dels av att det inte sker väsentliga avbrott i tillgängligheten till plattformen, dels att plattformen av långivare bedöms vara funktionell, användarvänlig och pålitlig. I avseende på drift av plattformen är Bolaget framför allt beroende av molnplattformen Microsoft Azure, som är en förutsättning för driften av plattformen. Därutöver tillhandahåller andra tredje parter till viss del andra IT-tjänster relaterat till plattformen. Bolagets verksamhet kan hindras av en skada eller avbrott i dessa. Mot bakgrund av att plattformen är egenutvecklad hanteras löpande under-

håll och utveckling av plattformen internt, vilket kräver kompetens inom Bolaget både i förhållande till underhåll samt att kunna utveckla plattformen för att upprätthålla en användarvänlig tjänst som även är kompatibel med de IT-tjänster som tredje part tillhandahåller i relation till plattformen. Brister i plattformen i förhållande till funktionalitet, användarvänlighet samt pålitlighet kan leda till förlust av marknadssacceptions samt minskad användning av Bolagets Tjänster, samt att långivare och låntagare väljer konkurrerande aktörer.

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

Legala och regulatoriska risker

Risker relaterade till reglerna för gräsrotsfinansiering

Tessin verkar delvis inom den svenska och nordiska marknaden för så kallad lånebaserad gräsrotsfinansiering (även kallat "crowdfunding" eller "crowdlending") inom fastighetssektorn. Gräsrotsfinansiering är en investeringsform som varit ett snabbväxande finansieringsalternativ på marknaden och som länge varit oreglerat i Sverige. I november 2021 trädde Förordningen i kraft i Sverige.

Förordningen, som är tillämplig på Tessins verksamhet, har till syfte är att ge en hög grad av investerarskydd samt en enhetlig reglering för gräsrotsfinansiering inom EU. Särskilda krav på bland annat tillstånd, investerarinformation, projektgranskning och den interna organisationen samt dess styrning inbegrips i Förordningen. Tessin har ansökt om tillstånd i juni 2022 och när tillstånd erhålls, vilket förväntas ske under q4 2022, kommer Bolaget stå under tillsyn av FI och behöva efterleva de nya krav och regler som ställs på verksamheten enligt Förordningen. I och med att Förordningen nyligen trätt i kraft finns det idag ingen vägledning till Förordningen och det går därför inte fullt ut förutsäga per dagen för Prospektet om och hur Förordningen

kommer påverka Tessins verksamhet eller hur regleringen kommer att tillämpas och tolkas. Det finns risk att tillståndspliktig verksamhet enligt Förordningen kan medföra begränsningar i, eller annan påverkan på, den verksamhet som Tessin bedriver idag samt att ökade regulatoriska krav skulle kunna innebära ökade kostnader vilket kan påverka Bolagets lönsamhet negativt.

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

Risker relaterade till regulatoriska registreringar och tillstånd

Bolaget bedriver sådan annan finansiell verksamhet som är registreringspliktig enligt (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet och är registrerad hos Finansinspektionen som finansiellt institut enligt samma lag. Tessin Capital AB är vidare registrerat som AIF-förvaltare av alternativa investeringsfonder som inte överstiger vissa tröskelvärden enligt 2 kap. lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolagets dotterbolag i Finland, Tessin Oyj, är registrerad betaltjänstleverantör samt registrerad förmedlare av gräsrotsfinansiering hos Finansinspektionen i Finland ("FINFSA"). Registreringsplikten för bolagen inom Tessin-koncernen innebär bland annat att relevanta bolag behöver efterleva de lagar och regler som uppställs för respektive företag samt löpande rapportera in sådan information som krävs enligt tillämpliga regler samt efterfrågas av tillsynsmyndigheterna.

Om något av de registrerade bolagen inte följer gällande lagar och regler eller underlåter att rapportera till Finansinspektionen eller FINFSA kan behörig myndighet komma att förelägga Bolaget eller något av de dotterbolag som är registreringspliktiga att upphöra med sin verksamhet. En förlust av nödvändiga registreringar och godkännanden inom ett visst område skulle kunna leda till begränsningar av verksamheten eller sanktioner vilket skulle få en negativ inverkan på Tessins verksamhet och tillväxt. Om behöriga

myndigheter vidare bedömer att Bolagets nuvarande verksamhet kräver ytterligare tillstånd skulle det innebära ytterligare organisatoriska- och regelefterlevnadskrav, vilket skulle kunna leda till ökade kostnader för Bolaget och påverka lönsamheten negativt.

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

Finansiella risker

Risker relaterade till negativt kassaflöde och förluster i verksamheten

Bolaget är fortfarande på årsbasis kassaflödes- och resultatnegativt, även om omsättningen ökade under kalenderåret 2021 jämfört med kalenderåret 2020 samtidigt som förlusterna minskade under samma tidsperiod. Bolaget är med anledning av detta idag beroende av extern finansiering för att kunna bedriva verksamheten. Det finns en risk att det uppstår svårigheter i anskaffandet av sådan extern finansiering genom utevaron av tillgängligt nödvändigt kapital alternativt att det endast kan anskaffas på för Bolaget ofördelaktiga villkor. Anskaffande av nödvändigt kapital kan påverkas av diverse faktorer såsom makroekonomiska faktorer, förändrad investeringsvilja samt utebliven eller negativ utveckling av Bolagets verksamhet. Om Tessin väljer att anskaffa ytterligare finansiering genom emission av aktier eller aktierelaterade instrument kan aktieägare som inte deltar i sådan emission drabbas av utspädning. Vid skuldfinansiering, om sådan finns tillgänglig för Bolaget, kan villkor uppställas som begränsar Bolagets handlingsfrihet i olika avseenden.

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

Risker relaterade till aktien och erbjudandet

Aktiemarknadsrisker och likviditet

En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Utvecklingen för en noterad aktie beror såväl på bolagsspecifika händelser som på händelser hänförliga till kapitalmarknaden generellt. Sådana händelser kan även öka aktiekursens volatilitet. Priset på Tessins aktier är bland annat beroende på utvecklingen av Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Bolaget lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Bolagets aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Bolagets konkurrenter. Under perioden 1 januari 2022 till och med 31 oktober 2022 har Nasdaq First Norths index, som väger samman värdet på alla aktier som är noterade på Nasdaq First North och visar därmed upp en helhetsbild av utvecklingen på börsen, sjunkit med 44,84 procent⁴⁵, vilket även påverkat prisutvecklingen på Bolagets aktie.

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

Risker relaterade till utebliven utdelning

Tessin har hittills inte lämnat någon utdelning. Tessin har per dagen för Prospektet ej antagit någon utdelningspolicy. Det kan inte förutses om och när Bolaget kommer kunna lämna vinstutdelning, hur stor en sådan kan bli eller hur ofta vinstutdelning kan komma att genomföras. Bolagets kassaflöde förväntas vara negativt under åtminstone de närmaste 10 månaderna, varför några vinstmedel att dela ut inte förväntas finnas under denna tid. Vidare befinner sig Bolaget i en

⁴⁵ <https://indexes.nasdaqomx.com/Index/History/FIRSTNORTHSEK>

expansion- och utvecklingsfas, varför eventuella överskott kan behöva investeras i Tessins utveckling vilket påverkar utdelningsutrymmet negativt. Det finns risk att framtida kassaflöden inte kommer att överstiga Bolagets kapitalbehov och/eller att framtida bolagsstämmor inte kommer att besluta om utdelningar.

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

Risker relaterade till uniträtter och BTU

Både uniträtter och betalda tecknade units (BTU) som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande de som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på First North. Mot bakgrund av nuvarande konjunkturläge och rådande osäkerheter på marknaden och fastighetsbranschen kan handeln i dessa instrument komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina uniträtter och/eller BTU. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för de uniträtter och/eller BTU. Prisbildningen för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

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

Risker relaterade till ej säkerställda teckningsförbindelser och garantier

Bolaget har skriftligen avtalat om teckningsförbindelser och garantier med ett antal olika parter (se avsnittet "Teckningsförbindelser" och "Garantier"). De gjorda åtagandena är inte säkerställda. Följaktligen finns risk att en eller flera parter inte kommer att uppfylla sitt respektive tecknings- och garantiåtagande samt att Bolaget och dess aktieägare ej heller kan påkalla och framtvunga uppfyllande av tecknings- och garantiåtagande.

Bolaget bedömer sannolikheten för att riskerna som beskrivs ovan inträffar som låg. Skulle riskerna enligt ovan realiseras

bedömer Bolaget att den förväntade omfattningen av de negativa effekterna är hög.

Risker relaterade till vidhängande

Teckningsoptioner av serie 2022/2023

I föreliggande Erbjudande utgörs instrumentet av så kallade Units där varje Teckningsoption av serie 2022/2023 medför en rätt att under en bestämd period i framtiden teckna en nyemitterad aktie i Bolaget till en i förväg bestämd teckningskurs (s.k. lösenpris). Teckningsoptionerna i Erbjudandet kan överlåtas och avses att tas upp till handel på First North. Kursutvecklingen i Bolagets aktie kan komma att påverka handeln med de Teckningsoptioner som emitteras i Erbjudandet. En teckningsoption har endast ett värde om det förutbestämda lösenpriset understiger marknadspriset för Bolagets underliggande aktie vid tidpunkten för teckning av aktier genom utnyttjande av Teckningsoptioner. Detta medför att sannolikheten för att Teckningsoptionerna kan förlora hela sitt värde är större än för exempelvis aktier. Det finns således en risk att de Teckningsoptioner som ingår som en del i de Units som omfattas av Erbjudandet inte kommer att öka i värde eller att de inte kommer att representera ett värde vid den tidpunkt de löper ut. Det finns vidare en risk att likviditeten i handeln med Teckningsoptionerna inte är tillräckligt god för att innehavare inte kommer kunna avyttra Teckningsoptionerna på tillfredsställande villkor.

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

Villkor för värdepapparen

Allmänt

Aktierna i Tessin har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast justeras i enlighet med förfaranden som anges i nämnda lag. Aktierna i Bolaget är denominerade i SEK och har enbart utfärdats i ett slag. Aktierna har ISIN-kod SE0009522451. Teckningsoptionerna av serie 2022/2023 har ISIN-kod SE0019071507.

Varje aktie berättigar till en (1) röst på Tessins bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denna ägda och företrädde aktier. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), såvida inte bolagsstämma eller styrelsen med stöd av bolagsstämman bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Företrädesemissionen

Styrelsen beslutade den 2 november 2022, med bemyndigande från extra bolagsstämma den 30 september 2022, att genomföra en Företrädesemission av Units. Företrädesemissionen av Units består av aktier, ISIN-kod SE0009522451 och Teckningsoptioner av serie 2022/2023, ISIN-kod SE0019071507 med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Tessin. Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen är den 10 november 2022 och teckningssperioden löper under perioden 14 november 2022 till och med den 28 november 2022. De Teckningsoptioner som emitteras med anledning av Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel på First North och ska kontoföras av Euroclear i ett avstämningsregister, vilket innebär att teckningsoptionsbevis inte kommer att utfärdas. Aktierna och Teckningsoptionerna i nyemissionen emitteras i enlighet med svensk rätt och valutan för nyemissionen är SEK. Registrering av nyemissionen vid Bolagsverket beräknas ske omkring vecka 49, 2022.

Teckningsoptioner

Varje Teckningsoption av serie 2022/2023 (ISIN-kod: SE0019071507) ska medföra en rätt att teckna en (1) ny aktie i Bolaget till en teckningskurs motsvarande sjuttio (70) procent av den volymvägda genomsnittskursen för Bolagets aktie enligt First Norths officiella kurslista över tio (10) handelsdagar närmast före den 7 juni 2023, dock inte lägre än 0,10 SEK eller högre än 0,23 SEK per aktie.

Central värdepappersförvaring

Tessin och dess aktier är anslutna till det elektroniska värdepapperssystemet enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument med Euroclear som central värdepappersförvaltare och clearingorganisation (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige). Av denna anledning utfärdas inga fysiska aktiebrev, eftersom kontoföringen och registrering av aktierna sker genom Euroclear i det elektroniska avstämningsregistret. Aktieägare som är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret är berättigad till samtliga aktierelaterade rättigheter.

Bemyndigande

Bemyndigande på extra bolagstämma den 30 september 2022.

Vid extra bolagstämma i Tessin den 30 september 2022 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, inom gränserna för gällande bolagsordning, fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner, och/eller konvertibler i Bolaget. Genom beslut med stöd av bemyndigandet ska sammanlagt högst så många aktier kunna ges ut som följer av bolagsordningens vid var tid gällande gränser för aktiekapitalet och antalet aktier. Skälet till förslaget och möjligheten till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att bredda ägarbasen, få in nya ankarinvestorer, tillföra Bolaget ett ökat institutionellt ägande, stärka Bolagets kapitalbas och möjliggöra accelererad tillväxt samt med att medge flexibilitet i samband med eventuella förvärv eller kapitalanskaffningar i anledning av förvärv. Bemyndigandet ska innefatta rätt att besluta om emission mot kontant betalning, betalning med apportegendom eller betalning genom kvittning. Emission mot kontant betalning och kvittningsemission ska kunna ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt under förutsättning att emissionen genomförs på marknadsmässiga villkor.

Rätt till utdelning, andel av Bolagets vinst och behållning vid likvidation

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelning som beslutas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclears försorg. Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag

för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Varje aktie ger lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Vinstutdelning utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear men, betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget.

Offentliga uppköpserbudanden och tvångsinlösen

Tillämpligt regelverk för Tessin avseende uppköpserbudande och tvångsinlösen är "Takeover-regler för vissa handelsplattformar" utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning den 1 januari 2021. Ett uppköpserbudande kan gälla samtliga eller en del av aktierna, antingen vara frivilligt genom ett offentligt uppköpserbudande eller obligatoriskt genom budplikt, vilket sker då en enskild aktieägare, ensam eller tillsammans med närstående, innehar minst 30 procent av rösterna i ett bolag. Ett offentligt uppköpserbudande kan ske kontant, genom ett aktieerbjudande där nya aktier erbjuds i det uppköpande bolaget eller genom en kombination av de båda. Erbjudandet kan vara villkorat eller ovillkorat. Alla aktieägare har möjlighet att välja mellan att acceptera erbjudandet eller tacka nej. I det fall budgivaren uppnår 90 procent av rösterna har denne rätt att påkalla tvångsinlösen av sådana aktier för vilka aktieägarna tidigare tackat nej till erbjudandet. Tvångsinlösen kan även påkallas av minoritetsaktieägare då en aktieägare innehar mer än 90 procent

av rösterna. Denna process är en del i minoritetsskyddet, vilket syftar till att skapa en rättvis behandling av alla aktieägare, stora som små, där aktieägare som tvingas göra sig av med sina aktier ska få en skälig ersättning.

Tessinsaktier är inte föremål för erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit något offentligt uppköpserbudande beträffande Tessins aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Skattefrågor i samband med Erbjudandet

Investorer i Erbjudandet bör uppmärksamma att skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och Emittentens registreringsland kan inverka på eventuella inkomster från värdepapperna. Investorer uppmannas att konsultera dennes oberoende rådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppstå i samband med Erbjudandet.

Erbjudandets villkor

Erbjudandet

Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare. Den som på avstämningsdagen den 10 november 2022 är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken för Tessin äger företrädesrätt att teckna Units i Företrädesemissionen i relation till tidigare innehav av aktier. Härutöver erbjuds aktieägare och andra investerare att utan företrädesrätt anmäla intresse om teckning av Units. Erbjudandet omfattar högst 175 085 001 nya aktier och 116 723 334 vederlagsfria Teckningsoptioner av serie 2022/2023. För varje aktie som innehas på avstämningsdagen erhåller aktieägaren i Bolaget en (1) uniträtt. Två (2) uniträtter berättigar till teckning av en (1) ny Unit till en kurs om 0,45 SEK per Unit, motsvarande 0,15 SEK per aktie. Varje Unit innehåller tre (3) aktier och två (2) vederlagsfria Teckningsoptioner av serie 2022/2023. Fullständiga villkor för Teckningsoptioner av serie 2022/2023 finns tillgängliga på Tessins hemsida, www.tessin.com.

Vid full teckning i Företrädesemissionen tillförs Bolaget initialt cirka 26,3 MSEK före avdrag för emissionskostnader, och återbetalning av den Lånefinansiering som upptogs 10 augusti 2022. Vid full teckning i Företrädesemissionen och fullt utnyttjande av samtliga Teckningsoptioner av serie 2022/2023 tillförs Bolaget ytterligare emissionslikvid om högst cirka 26,8 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Bolagets kostnader hänförliga till emissionen av aktier och Teckningsoptioner i samband med Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 5,3 MSEK.

Uniträtter

Aktieägare i Bolaget erhåller för varje befintlig aktie en (1) uniträtt. Det krävs två (2) uniträtter för teckning av en (1) Unit i Företrädesemissionen.

Teckningskurs

Teckningskursen uppgår till 0,45 SEK per Unit, vilket motsvarar 0,15 SEK per aktie. Courtage utgår inte. Teckningskursen och bolagsvärdet har fastställts av styrelsen i Bolaget. Teckningskursen har fastställts utifrån en bedömning av rådande marknadsläge, verksamhetens historiska utveckling och Bolagets affärsutsikter.

Kostnader som åläggs investerare

Inga kostnader åläggs investerare som deltar i Erbjudandet. Vid handel med uniträtter och BTU utgår dock normalt courtage enligt tillämpliga villkor för värdepappershandel.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 10 november 2022. Sista dag för handel i Bolagets aktie, med rätt till deltagande i Företrädesemissionen, var den 8 november 2022. Första dag för handel i Bolagets aktie, utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 9 november 2022.

Teckningsperiod

Anmälan om teckning av aktier i Erbjudandet ska ske under perioden från och med den 14 november 2022 till och med den 28 november 2022. Styrelsen för Bolaget äger rätt att förlänga anmälningsperioden. För det fall beslut om förlängning av anmälningsperioden fattas, kommer Bolaget informera marknaden om detta senast den 28 november 2022 genom pressmeddelande. Tilldelning av Units är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges.

Utspädningseffekt

De befintliga aktieägare i Bolaget som inte tecknar Units i Erbjudandet kommer under aktuella förutsättningar få vidkännas en utspädning av sitt aktieinnehav. Erbjudandet medför en ökning av antalet aktier i Bolaget med 175 085 001, från 116 723 335 till 291 808 336 aktier, motsvarande en utspädning om cirka 60,00 procent (beräknat efter registrering av de aktier som emitteras i Erbjudandet).

Vid fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna, givet full teckning i Erbjudandet ökar antalet aktier med 116 723 334 stycken och aktiekapitalet med 11 672 333,40 SEK. Vid ett fulltecknat Erbjudande samt vid fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna kommer den totala utspädningen att uppgå till cirka 71,43 procent.

Handel med uniträtter

Handel med uniträtter äger rum på First North under perioden, från och med den 14 november 2022 till och med den 23 november 2022. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av uniträtter. Uniträtter som förvärvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya Units som de uniträtter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. ISIN-kod för uniträtterna är SE0019071515.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade innehav

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen var registrerade i den av Euroclear förda aktieboken. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna uniträtter och det hela antal Units som kan tecknas i Erbjudandet. Avi avseende registrering av uniträtter på VP-konto kommer att skickas ut.

Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare

erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning eller bankgiroavi. Teckning av och betalning för Units i Erbjudandet ska istället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av uniträtter och utgivande av nya Units till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder, se vidare om detta i avsnittet "Viktig information". Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare vars befintliga aktier är direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydkorea, Sydafrika eller i något annat land där deltagande i Erbjudandet skulle förutsätta ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt eller skulle strida mot regler i sådant land, inte att erhålla några uniträtter eller tillåtas teckna nya Units i Erbjudandet. De uniträtter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer emellertid inte att utbetalas.

Teckning med stöd av uniträtter

Teckning av Units i Erbjudandet med stöd av uniträtter ska ske under perioden 14 november 2022 till och med den 28 november 2022. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade uniträtter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 28 november 2022 kommer, utan avisering från Euroclear, outnyttjade uniträtter att bokas bort från innehavarens VP-konto.

För att det eventuella värdet av uniträtterna inte ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja uniträtterna för att teckna nya Units i Erbjudandet senast den 28 november 2022, eller
- sälja de uniträtter som inte avses utnyttjas för teckning senast den 23 november 2022.

Direktregistrerade aktieägars teckning

Teckning av Units i Erbjudandet med stöd av uniträtter sker genom samtidig kontant betalning genom användning av den förtryckta bankgiroavin.

- Den förtryckta bankgiroavin ska användas om samtliga uniträtter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas.
- Om uniträtter köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal uniträtter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av Units, sker teckning genom inbetalning för tecknade Units, vilket kan ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via internetbank, genom girering eller på bankkontor.

Inbetalning ska vara Mangold tillhanda senast klockan 15.00 CET den 28 november 2022.

Teckning utan stöd av uniträtter

Teckning av Units utan stöd av uniträtter ska ske under perioden från och med den 14 november 2022 till och med den 28 november 2022. Observera att aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat ska anmäla teckning utan företräde till sin förvaltare enligt dennes rutiner. (Detta för att säkerställa att teckning kan ske om depån är kopplad till en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto (ISK) samt för att kunna åberopa subsidiär företrädesrätt. Någon betalning ska ej ske i samband med anmälan, utan sker i enlighet med instruktioner från din förvaltare.

För direktregistrerade aktieägare ska anmälan om teckning utan företrädesrätt sker genom elektronisk teckning på mangold.se/aktuella-emissioner/. Teckning sker genom signering med BankID.

Anmälningssedel från förvaltare för teckning utan företräde ska vara Mangold tillhanda senast klockan 15.00 (CET) 28 november 2022. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningssedel för teckning utan företräde. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar kommer således att lämnas utan hänseende. Observera att anmälan är bindande. Är depån kopplad till en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto (ISK) var vänlig kontakta din förvaltare för teckning.

Vid teckning av Units utan företrädesrätt samt vid andra företagshändelser där deltagande är frivilligt och tecknaren har ett eget val om deltagande, måste Mangold inhämta uppgifter om tecknares medborgarskap och identifikationskoder. Detta följer av det regelverk för värdepappershandel som trädde i kraft den 3 januari 2018. För fysiska personer måste nationellt ID (NID) inhämtas om personen har annat medborgarskap än svenskt medborgarskap eller ytterligare medborgarskap utöver det svenska medborgarskapet. NID skiljer sig från land till land och motsvarar en nationell identifieringskod för landet. För juridiska personer (företag) måste Mangold inhämta ett LEI (Legal Entity Identifier). Mangold kan vara förhindrad att utföra transaktionen om inte alla obligatoriska uppgifter inkommer.

Observera att anmälan är bindande.

Instruktioner för anmälan och Prospekt finns att tillgå på Bolagets webbplats (www.tessin.com) och på Mangolds webbplats (www.mangold.se).

Komplett anmälan om teckning ska vara Mangold Fondkommission tillhanda senast klockan 15:00 CET den 28 november 2022.

Konton/depåer med specifika regler

Om du har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis

IPS-depå, ISK-depå (Investerings sparkonto), eller kapitalförsäkring, ska du kontrollera med din förvaltare om och hur du kan förvärva dessa aktier genom Erbjudandet.

Tilldelningsprinciper

Teckning av Units ska även kunna ske utan stöd av företrädesrätt. För det fall inte samtliga Units tecknas med stöd av uniträtter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om fördelning av Units som inte tecknats med företrädesrätt. Sådan fördelning ska i första hand ske till tecknare som utnyttjat uniträtter i nyemissionen och, vid överteckning, i förhållande till det antal uniträtter som var och en utnyttjat för teckning av Units och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings. I andra hand ska fördelning ske till parter som tecknat Units utan stöd av uniträtter och, vid överteckning, i förhållande till tecknat belopp samt, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings. I tredje hand ska fördelning ske till parter som lämnat garantier avseende teckning av Units i proportion till respektive parts garantiåtagande och, i den mån detta inte kan ske, i förhållande till det antal Units som var och en har garanterat för teckning.

Besked om tilldelning av Units tecknade utan företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av Units tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Betalning ska ske enligt anvisningar på avräkningsnota, dock senast tre dagar efter utsänd avräkningsnota. Något meddelande lämnas ej till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs likvid inte i rätt tid kan tecknade Units komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt denna Företrädesemission, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa Units komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Betald tecknad Unit (BTU)

Nytecknade Units kommer att bokföras som BTU på VP-kontot till dess att de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 49, 2022. Någon avi som bekräftelse på att betalda tecknade Units bokats på VP-konto kommer ej att skickas ut. Därefter kommer BTU att bokas om till vanliga aktier och Teckningsoptioner. I samband med sådan ombokning kommer Euroclear att skicka en VP-avi.

Handel med BTU

Handel med BTU beräknas ske på First North under perioden från och med den 14 november 2022 fram till dess att Företrädesemissionen har registrerats av Bolagsverket vilket beräknas ske omkring den 7 december 2022. Värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTU. ISIN-kod för BTU är SE0019071523.

Teckningsoptioner av serie 2022/2023

En (1) Teckningsoption ger rätt att teckna en (1) ny aktie i Bolaget till en aktiekurs motsvarande 70 procent av den volymviktade genomsnittskursen i Bolagets aktie på First North under tio (10) handelsdagar närmast före den 7 juni 2023, dock lägst 0,10 SEK och högst 0,23 SEK per aktie.

Teckning av aktier i Tessin med stöd av Teckningsoptioner av serie 2022/2023 ska ske mellan 7 juni 2023 till och med 21 juni 2023.

Rätt till utdelning

De nya aktierna berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna införts i aktieboken hos Euroclear. Aktie som tillkommit på grund av nyteckning med stöd av Teckningsoption medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det

att nyteckningen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna införts i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Bolaget har i dagsläget ingen uttalad avsikt att införa utdelning, då framtida eventuella vinstmedel är tänkta att balanseras i Bolaget och användas för utveckling av verksamheten.

Offentliggörande av utfall i Erbjudandet

Teckningsresultatet i Erbjudandet kommer att offentliggöras omkring den 30 november 2022, eller så snart som möjligt genom ett pressmeddelande från Tessin.

Handel med aktier som omfattas av Erbjudandet

Bolagets aktier är upptagna till handel på First North. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även dessa att handlas på First North. Sådan handel beräknas inledas omkring vecka 50, 2022.

Handel i Teckningsoptionerna

Styrelsen i Tessin avser att ansöka om att de nya Teckningsoptionerna av serie 2022/2023 tas upp till handel på First North i samband med att omvandling av

BTU till aktier och Teckningsoptioner sker, vilket beräknas ske omkring vecka 50, 2022. ISIN-kod för Teckningsoptionerna av serie 2022/2023 är SE0019071507.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Styrelsen för Tessin Nordic Holding äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna units i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet.

Oåterkallelig teckning

Teckning av Units, med eller utan stöd av uniträtter, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av Units, såvida inte annat följer av Prospektet eller tillämplig lag.

Betalning av aktier

Tilldelade Units ska betalas kontant senast tre dagar efter utsänd avräkningsnota enligt instruktioner på utskickad avräkningsnota. I det fall full betalning inte erlagts i tid kan aktier komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än priset i Erbjudandet kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som ursprungligen erhöll tilldelningen. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Erhållande av aktier

Bolaget är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem. För dem som på anmälningssedeln angivit depå hos bank eller förvaltare sker leverans av Units till respektive förvaltare och bokning av aktier och Teckningsoptioner på depå sker enligt förvaltarens egna rutiner.

Teckningsförbindelser

Tessin har erhållit teckningsförbindelser från befintliga aktieägare och nya investerare om totalt cirka 6,9 MSEK, motsvarande cirka 26 procent av Erbjudandet. Ingen ersättning eller kompensation utgår för de som lämnat teckningsförbindelser. Teckningsförbindelserna är inte säkerställda genom vare sig pantsättning, spärrmedel eller andra liknande arrangemang för att säkerställa att den likvid som omfattas av åtagandena kommer att tillföras Bolaget. Notera att tilldelning av aktier i första hand skett till teckningsåtagare i emissionen, i förhållande till ingånget teckningsförbindelse. Nedan presenteras de större aktieägare eller medlemmar i Emittentens förvaltnings-, tillsyns- eller ledningsorgan som har ingått teckningsförbindelse. Totalt omfattar teckningsförbindelser från de större aktieägare eller medlemmar i Emittentens förvaltnings-, tillsyns- eller ledningsorgan cirka 6,9 MSEK, motsvarande cirka 26 procent.

Namn	Teckningsförbindelse, SEK	Andel av Erbjudandet (%)
NFT Ventures 1 Kommanditbolag	5 814 558	22,14%
Aktiebolaget POM Sandelius	468 750	1,78%
Heidi Wik	198 750	0,76%
Greger Larsson	187 203	0,71%
Simone Heller	48 355	0,18%
John Leidegren	44 897	0,17%
Karl Tigerhielm	37 500	0,14%
Spectre Invest OÜ	37 125	0,14%
Eva de Falck	11 250	0,04%
Katrin Lindahl Wallin	9 375	0,04%
GM Stora Segholmen Förvaltning AB	9 375	0,04%
Summa	6 867 137	26%

Garantier

Garantiåtagande föreligger om sammanlagt cirka 8,9 MSEK, vilket motsvarar cirka 34 procent av Erbjudandet. Garantiåtagandena är ej säkerställda genom bankgaranti eller på annat sätt.

Namn	Adress	Garantiåtagande, SEK	Avtalet ingått
Kai Olsen	Nås på Bolagets adress	3 999 999,60	2022-11-01
Mangold Fondkommission AB	Nybrogatan 55, 114 40 Stockholm	2 992 567,50	2022-11-02
Bizcap AB	Birger Jarlsgatan 12, 114 34 Stockholm	1 000 000,35	2022-11-02
Gerhard Dal	Nås på Bizcaps adress	899 999,55	2022-11-02
Summa		8 892 567	

Eventuell ersättning i samband med teckningsförbindelser och garantiåtaganden

Garantiersättning utgår till de parter som ingått garantiåtagande. Ingen ersättning utgår för teckningsförbindelser. Emissionsgaranterna kan välja att få sin ersättning i aktier eller som kontant ersättning. Om någon av emissionsgaranterna väljer att få ersättning i aktier kommer styrelsen att besluta om emission av sådana aktier med stöd av bemyndigande från extra bolagstämma den 30 september 2022. Styrelsen avser att besluta om sådana eventuella emissioner av aktier i nära anslutning till tilldelning av Units i Företrädesemissionen.

Om emissionsgaranterna väljer att få sin ersättning i aktier har de rätt till ersättning motsvarande sjutton (17) procent av beloppet för garantiåtagandet, att jämföra med femton (15) procent om emissionsgaranterna väljer att få ersättning kontant. Aktier som emitteras till emissionsgaranter kommer emitteras till en teckningskurs motsvarande den volymvägda genomsnittskursen på First North under teckningsperioden för Företrädesemissionen. I det fall den volymvägda genomsnittskursen under teckningsperioden i Företrädesemissionen motsvarar samma teckningskurs som teckningskursen i Företrädesemissionen (0,15 SEK per aktie) skulle det medföra att ytterligare 10 078 243 aktier kan komma att emitteras. Detta skulle medföra en ytterligare utspädning om cirka 1,34 procent vid full teckning av Företrädesemissionen. Den totala utspädningen vid full teckning av Företrädesemissionen, fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna samt där all garantiersättning utbetalas genom emittering av aktier motsvarar således cirka 72,12 procent.

Begränsningar av Erbjudandet

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Kanada, Australien, Japan, Hong Kong, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydkorea eller Sydafrika eller i annat land var Erbjudandet kan ses som olagligt riktas inget erbjudande att teckna Units till personer eller företag med registrerad adress i något av dessa länder. Anmälan om teckning av Units i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

Styrelse och ledande befattningshavare

Enligt Tessins bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst sex (6) ordinarie styrelseledamöter med högst tre (3) suppleanter. Tessins styrelse består för närvarande av fem (5) styrelseledamöter utan suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma i Bolaget. Nedan följer en beskrivning av Tessins styrelse och ledande befattningshavare med information om deras nuvarande och tidigare huvudsakliga engagemang under de senaste fem åren. Samtliga ledamöter i Tessins styrelse och samtliga ledande befattningshavare kan nås via Bolagets huvudkontor med adress, Olof Palmes Gata 31, 111 22 Stockholm.

Styrelse

Namn	Befattning	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen	Bolagets större aktieägare
Eva de Falck	Styrelseordförande	Ja	Ja
Katrin Lindahl Wallin	Styrelseledamot	Ja	Ja
Pär Roosvall	Styrelseledamot	Ja	Nej
Greger Larson	Styrelseledamot	Ja	Ja
Alexander Molander	Styrelseledamot	Ja	Nej

Eva de Falck

Född 1960, styrelseordförande sedan 2021

Erfarenhet: Eva har tidigare varit bland annat styrelseordförande i Ölands Bank och styrelseledamot i Sparbanken Rekarne. Eva har verkat i drygt 22 år i ledande befattningar i bank- och finanssektorn, bland annat som chefsjurist och medlem i koncernledningen i Swedbank AB (publ) och i olika chefsjuristroller och som affärschef inom Handelsbankskoncernen. Dessförinnan var hon bolagsjurist på EKN – Exportkreditnämnden.

Utbildning: Eva har en jur.kandexamen (Master of Laws, LL.M.) från Stockholms universitet samt studier i företagsekonomi och EU-rätt från samma universitet.

Innehav: Evas innehav i Bolaget uppgår till 50 000 aktier och 200 000 optioner.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i Tessin Nordic AB, styrelseledamot och ordförande i Audit Committee, Betsson AB (publ), styrelseledamot och ordförande i risk- och revisionsutskottet, Skandiabanken AB och styrelseledamot, Contemporary Wines Sweden AB. Eva är också ordförande i Bostadsrättsföreningen Ankaret 5 och styrelseordförande och vd i de Falck Consulting AB.

Katrin Lindahl Wallin

Född 1977, styrelseledamot sedan 2018

Erfarenhet: Katrin har erfarenhet som CIO/CTO på tillväxtbolag inom bank/finans (Nordic Finance, Avida Finans, Care by Volvo samt DnB), har varit Managementkonsult på Centigo samt har haft flertalet ledande befattningar inom IT i bank/finans med betoning på förändringsledning och tillväxt.

Utbildning: Katrin har en kandidatexamen i IT och civil ekonomi samt en magisterexamen i strategisk ledning från Högskolan i Halmstad.

Innehav: Katrins innehav i Bolaget uppgår till 327 453 aktier och 146 667 optioner.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tessin Nordic AB, Chessit AB och KLW Management AB.

Greger Larson

Född 1957, styrelseledamot sedan 2022

Erfarenhet: Greger 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.

Utbildning: Greger har en kandidatexamen i civil ekonomi från Lunds universitet.

Innehav: Gregers innehav i Bolaget uppgår till 80 000 optioner.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tessin Nordic AB.

Pär Roosvall

Född 1976, styrelseledamot sedan 2017

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

Utbildning: Pär har en kandidatexamen från Stockholms universitet, Executive Master of Business från Handelshögskolan i Stockholm samt Strategic Executive Program från Stanford University.

Innehav: Pärs innehav i Bolaget uppgår till 25 842 483 aktier genom NFT Ventures 1 Kommanditbolag och 146 667 optioner.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i Invenio Growth Consulting AB, FPG Media AB. Styrelseledamot i Invenio Growth Consulting AB, FPG Media AB, Paydrive AB, NFT Ventures AB, Leeroy Group AB, Tessin Nordic AB samt Investment Öresund AB.

Alexander Molander

Född 1987, styrelseledamot sedan 2021

Erfarenhet: Alexander är verksam som Investment Director på Stronghold Invest AB. Alexander har bred erfarenhet från finansbranschen genom sin roll på Stronghold Invest AB och dessförinnan inom Investment Banking på J.P. Morgan i London. Alexander har specifik erfarenhet och har jobbat aktivt med transaktioner, finansieringsfrågor och kapitalanskaffning för såväl noterade som onoterade bolag.

Utbildning: Alexander har en kandidatexamen i Business and Economics och en master i finans från Lunds universitet.

Innehav: Alexander har inget innehav i Bolaget.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nordkap AB och Tessin Nordic AB.

Ledning

Namn	Befattning	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen	Avtalet ingått Bolagets större aktieägare
Heidi Wik	VD	Ja	Ja
Alexandra El-Ghazaly	CFO	Ja	Ja
Simone Heller	Operativ ansvarig	Ja	Ja
Magnus Nilsson	Transaktionsansvarig	Ja	Ja
Felix Ljunggren	Chefsjurist	Ja	Ja
Björn Johnson	Kreditchef	Ja	Ja
Lars Almquist	VD Tessin Capital	Ja	Ja
Gunnar Björkhag	Marknadschef	Ja	Ja

Heidi Wik

Född 1979, VD sedan 2021

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

Utbildning: Heidi har en Master i Economic Science, vid Åbo Akademi.

Innehav: Heidis innehav i Bolaget uppgår till 50 000 aktier privat och 280 000 optioner.

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

Alexandra El-Ghazaly

Född 1991, CFO sedan 2021

Erfarenhet: Alexandra har varit ekonomiansvarig i Tessin Nordic mellan 2019–2020, och arbetar sedan 2021 som finanschef i bolaget. Alexandra har tidigare erfarenhet som Head of Finance i Noomi AB (idag Nectarine Health).

Utbildning: Alexandra har en kandidatexamen i Företagsekonomi från Stockholms universitet.

Innehav: Alexandra äger inga aktier i Bolaget och har 131 667 optioner.

Övriga pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Tessin Properties AB, Tessin Properties 1 AB, Tessin Properties Retail 1 AB och Tessin Properties Retail 2 AB.

Simone Heller

Född 1983, Operativ ansvarig sedan 2019

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.

Utbildning: Simone är utbildad civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Innehav: Simones innehav i Bolaget uppgår till 40 000 aktier samt indirekt ägande av 174 374 aktier genom sitt ägande av 568 aktier av serie B i Nicodemus AB, samt 126 667 optioner.

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

Magnus Nilsson

Född 1983, Transaktionsansvarig sedan 2018

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

Utbildning: Magnus har en Kandidatexamen i företagsekonomi från Kalmar högskola samt kandidatexamen från Stockholms universitet.

Innehav: Magnus innehav i Bolaget uppgår till ett indirekt ägande av 52 290 aktier genom sitt ägande av 170 aktier av serie B i Nicodemus AB, samt 126 667 optioner.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nicodemus AB.

Felix Ljunggren

Född 1982, Chefsjurist sedan 2020

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

Utbildning: Felix har en kandidatexamen i juridik från Stockholms universitet.

Innehav: Felix innehav i Bolaget uppgår till 68 500 optioner privat samt 10 000 aktier och 75 000 optioner genom Stora Segholmen Förvaltning AB.

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

Björn Johnson

Född 1984, Kreditchef sedan 2020

Erfarenhet: Björn har varit kreditchef i Tessin Nordic sedan början av 2020 och har erfarenhet som kreditspecialist och kreditchef på Swedbank Finans.

Utbildning: Björn har en Master of Business Administration i International Business från Keller Graduate School of Management.

Innehav: Björns innehav i Bolaget uppgår till 0 aktier och 126 667 optioner.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tessin Capital AB, Tessin Kreditfond 1 AB, Ekomni AB och Agda & Tage AB. Styrelsesuppleant i Tessin Services AB.

Lars Almquist

Född 1964, VD Tessin Capital sedan 2019

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

Utbildning: Lars är utbildad civilekonom från Uppsala universitet.

Innehav: Lars innehav i Bolaget uppgår till 968 750 aktier genom Lars Almquist AB och 126 667 optioner.

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

Gunnar Björkhag

Född 1984, Marknadschef sedan 2022

Erfarenhet: Gunnar har varit marknadschef i Tessin Nordic sedan 2022 och har tidigare erfarenhet som marknadschef på Aspia och PwC.

Utbildning: Gunnar har en magisterexamen i företagsekonomi från Uppsala universitet. Studier vid University of Arizona och Hyper Island.

Innehav: Gunnars innehav i Bolaget uppgår till 15 000 aktier och 50 000 optioner.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Birchcraft AB och Bymarkens Fastighets AB.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

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

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Under de senaste fem åren har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) bundits vid ett brott och/eller blivit föremål för påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar), eller (iii) förbjudits av domstol att vara medlem i en Emittents förvaltnings-, eller lednings- eller tillsynsorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Utöver vad som framgår nedan så har ingen i Bolagets styrelse eller personer i ledande befattningshavare varit aktiva i bolag som drabbats av konkurs eller tvingats till likvidation under de senaste fem åren.

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

I nedanstående tabell redovisas ersättningar och övriga förmåner till Tessins styrelse och ledande befattningshavare i TSEK för räkenskapsåret 2021. Bolaget har inga avsättningar eller upplupna kostnader för pensioner, förmåner eller liknande efter styrelseledamots eller ledningsgruppsmedlems avträde av tjänst.

Ersättning januari – december 2021

(TSEK)	Styrelsearvoden/ Grundlön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Aktierelaterade- ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Eva de Falck	90	0	0	0	0	0	90
Katrin Lindahl Wallin	103	0	0	0	0	0	103
Pär Roosvall	0	0	0	0	0	0	0
Greger Larson*	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Alexander Molander	0	0	0	0	0	0	0
Heidi Wik**	1 064	0	2	250	0	0	1 651
Alexandra El-Ghazaly	639	0	3	61	0	0	703
Simone Heller	889	0	22	113	0	0	1 024
Magnus Nilsson	726	730	3	89	0	0	1 548
Felix Ljunggren	892	0	3	142	0	0	1 037
Björn Johnson	897	0	3	141	0	0	1 042
Lars Almquist	836	0	3	79	0	0	918
Gunnar Björkhag***	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Summa							3893

* Greger Larson blev invald i styrelsen i maj 2022 och var därav inte involverad i Bolaget för den givna tidsperioden.

** Heidi Wik påbörjade sin anställning som VD för Tessin Nordic Holding AB den 1 juni 2021.

*** Gunnar Björkhag påbörjade sin anställning i april 2022 och var därav inte involverad i Bolaget för den givna tidsperioden.

Finansiell översikt

Historisk finansiell information

Den utvalda historiska finansiella informationen som redovisas i detta avsnitt är hämtad från Bolagets årsredovisningar för helåren 2021 och 2020 samt för delårsrapporter för perioden januari – september 2022 och 2021. Den finansiella informationen som hämtats från Bolagets årsredovisningar för 2021 och 2020 är reviderade medan delårsrapporterna för perioden januari – september 2022 och 2021 är oreviderade och således endast översiktligt granskade av Bolagets revisor. Finansiell information inklusive redovisningsprinciper, andra upplysningar och revisionsberättelser har införlivats i detta dokument genom hänvisning. Den finansiella informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2020 samt de oreviderade delårsrapporterna för perioden januari – september 2022 och 2021, inklusive tillhörande noter och revisionsberättelser.

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

Bolagets årsredovisning för 2021

Revisionsberättelse	Sidan 64-65
Resultaträkning	33
Balansräkning	35-36
Kassaflödesanalys	39
Bolagets rapport över förändring i eget kapital	37-38
Noter	40-63

Bolagets årsredovisning för 2020

Revisionsberättelse	Sidan 36-55
Resultaträkning	29
Balansräkning	31-32
Kassaflödesanalys	35
Bolagets rapport över förändring i eget kapital	33-34
Noter	56-57

Bolagets delårsrapport för perioden januari-september 2022

Resultaträkning	Sidan 9
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	14
Bolagets rapport över förändring i eget kapital	13

Utdelningspolicy

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

Redovisningsstandard

Årsredovisningen för 2020 och 2021 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU.

Koncernens resultaträkning i sammandrag	januari - september		Helår	
Belopp i TSEK	2022/01/01 2022/09/30	2021/01/01 2021/09/30	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
	Ej reviderat	Ej reviderat	Reviderat	Reviderat
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	38 352	30 836	44 101	37 320
Hysesintäkter	-	-	117	0
Aktiverat arbete för egen räkning	2 397	2 238	2 966	2 936
Övriga rörelseintäkter	0	258	264	2 490
Summa rörelsens intäkter m.m.	40 749	33 332	47 448	42 746
Rörelsekostnader				
Direkta kostnader	-452	-590	-996	-1 532
Fastighetskostnader	-85	0	-5	0
Övriga externa kostnader	-25 877	-22 447	-87 282	-17 624
Reserv för förväntade kundförluster	-1 083	0	-662	0
Resultat effekt omvänt förvärv	-	-57 062	0	0
Kostnader för ersättningar till anställda	-29 194	-24 290	-34 137	-31 589
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	-1 440	0	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-4 922	-4 606	-6 537	-6 646
Övriga rörelsekostnader	-117	-23	-51	-40
Summa rörelsekostnader	-63 170	-109 018	-129 670	-57 431
Rörelseresultat, EBIT	-22 421	-75 686	-82 222	-14 685
Resultat från finansiella poster				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9 323	791	-241	1 629
Finansiella intäkter	0	7	3 028	119
Finansiella kostnader	-10 883	-1 718	-5 171	-2 151
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 560	-920	-2 384	-403
Resultat efter finansiella poster	-23 981	-76 606	-84 606	-15 088
Skatt på årets resultat	-64	1 999	1 937	1 355
Periodens resultat	-24 045	-74 607	-82 669	-13 733

Koncernens balansräkning i sammandrag	januari - september		Helår	
Belopp i TSEK	2022/09/30	2021/09/30	2021/12/31	2020/12/31
	Ej reviderat	Ej reviderat	Reviderat	Reviderat
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utgifter för systemutveckling	4 761	5 111	4 771	5 746
Försäljningsportal	0	15	8	38
Goodwill	1 644	1 544	1 548	1 520
Summa immateriella anläggningstillgångar	6 405	6 670	6 327	7 304
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	44 400	0	37 500	0
Nyttjanderättstillgångar	4 349	7 082	6 369	1 041
Inventarier, datorer och installationer	342	648	575	1 188
Summa materiella anläggningstillgångar	49 091	7 730	44 444	2 229
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i portföljer	15	15	15	44
Uppskjuten skattefordran	8 180	6 336	6 868	4 339
Andra långsiktiga fordringar	41 109	49 259	86 129	12 479
Summa finansiella anläggningstillgångar	49 304	55 610	93 012	16 862
Summa anläggningstillgångar	104 800	70 010	143 783	26 395
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	8 262	7 068	7 898	7 470
Avtalstillgångar	529	0	0	0
Övriga fordringar	121 729	342	41 987	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 149	7 450	6 216	3 916
Summa kortfristiga fordringar	144 669	14 860	56 101	11 403
Kassa och bank	16 128	150 718	68 952	12 891
Summa omsättningstillgångar	160 797	165 578	125 053	24 294
Summa tillgångar	265 597	235 588	268 836	50 689

Koncernens balansräkning i sammandrag	januari - september		Helår	
Belopp i TSEK	2022/09/30	2021/09/30	2021/12/31	2020/12/31
	Ej reviderat	Ej reviderat	Reviderat	Reviderat
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	11 672	11 623	11 623	544
Summa bundet eget kapital	11 672	11 623	11 623	544
Fritt eget kapital				
Övrigt tillskjutet kapital	145 052	144 326	144 326	53 374
Omräkningsreserv	-	-		
Balanserat resultat	-118 104	-35 768	-35 870	-22 044
Periodens resultat	-24 045	-74 607	-82 669	-13 733
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	14 575	45 574	37 410	18 141
Innehav utan bestämmande inflytande	20 000	20 000	20 000	0
Summa eget kapital	34 575	65 574	57 410	18 141
Skulder				
Långfristiga skulder				
Vinstandelslån	148 083	150 000	147 333	0
Övriga skulder till kreditinstitut	22 678	0	4 963	0
Leasingskuld	1 351	4 030	3 368	0
Övriga skulder	17 987	950	17 080	12 211
Summa långfristiga skulder	190 099	154 980	172 744	12 211
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	475	0	18 547	0
Leverantörsskulder	2 165	5 112	2 388	1 776
Aktuella skatteskulder	1 471	233	405	688
Leasingskuld	2 719	2 599	2 628	662
Övriga skulder	16 388	4 000	7 414	13 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 705	3 092	7 300	3 616
Summa kortfristiga skulder	40 923	15 036	38 682	20 337
Summa skulder	231 022	170 016	211 426	32 548
Summa eget kapital och skulder	265 597	235 589	268 836	50 689

Koncernens kassaflöde för perioden	januari - september		Helår	
Belopp i TSEK	2022/01/01 2022/09/30	2021/01/01 2021/09/30	2021/01/01 2021/12/31	2020/01/01 2020/12/31
	Ej reviderat	Ej reviderat	Reviderat	Reviderat
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-23 981	-76 606	-84 606	-15 088
Justeringar för icke-kassaflödespåverkande poster	6 992	4 756	63 775	5 455
Betald inkomstskatt	-310	-455	-909	333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 299	-72 305	-21 740	-9 300
Förändring i rörelsekapitalet				
Förändring av kund- och andra fordringar	-5 801	-3 458	-47 302	-4 576
Förändring av leverantörs- och andra skulder	14 791	-7 444	-3 612	2 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 309	-83 207	-72 654	-10 935
Investeringsverksamheten				
Förvärv av aktier i dotterföretag efter avdrag för likvida medel	0	0	-16 425	-680
Omvänt förvärv	0	8 958	8 958	0
Investering i utveckling av mjukvara	-2 397	-2 835	-3 562	-2 936
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-136	-159	-238	-444
Investering i förvaltningsverksamhet	-8 340	0	0	0
Förändring av portföljinnehav	0	29	29	-49
Vidareförmedlade lån SPV 1/Tessin Kreditfond	-76 523	0	-98 798	-26 032
Amortering vidareförmedlade lån	41 433	0	25 148	13 582
Övriga förändringar av finansiella tillgångar	0	-36 780	3 220	98
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 953	26 902	-81 668	-16 461
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	35 384	35 384	0
Personaloptioner	366	9	-96	0
Emission av preferensaktier	0	20 000	20 000	0
Upptagna lån	3 473	164 267	181 347	26 134
Amortering av leasingsskuld	-2 045	-657	-1 319	-2 292
Amortering av lån	-356	-24 871	-24 933	-12 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 438	194 132	210 383	11 634
Periodens kassaflöde	-52 824	137 827	56 061	-15 762
Likvida medel vid periodens början	68 952	12 891	12 891	28 653
Likvida medel vid periodens slut	16 128	150 718	68 952	12 891

Alternativa nyckeltal

Nedanstående alternativa nyckeltal har hämtats från Tessins reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2021. Vissa av de nyckeltal som presenteras nedan är inte definierade enligt Bolagets tillämpade redovisningsregler för finansiell rapportering. Tessin bedömer att nyckeltalen kan ge en bättre förståelse av Bolagets finansiella ställning och resultatutveckling. De presenterade nyckeltalen är dock inte nödvändigtvis jämförbara med nyckeltal från andra företag då definitionerna kan skilja sig åt.

Belopp i TSEK	januari - september		Helår	
	2022	2021	2021	2020
Nettoomsättning	38 352	30 836	44 101	37 320
Rörelseresultat, EBIT	-22 421	-75 686	-82 222*	-14 685
Resultat efter finansiella poster	-23 981	-76 606	-84 606	-15 088
Periodens resultat	-24 045	-74 607	-82 669	-13 733
Balansomslutning	265 597	235 590	268 836	50 689
Antal anställda	24	26	30	30
Soliditet, %	13,0%	27,8%	21,36%	35,79%

*EBIT 2021 omfattar kostnader om 59,2 MSEK hänförliga till börsnoteringen av Tessin, vilket innefattar en resultatmässig engångspost om -57 MSEK till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärv. Resultateffekten var inte kassaflödespåverkande utan endast en redovisningsmässig post.

Definitioner av nyckeltal

Rörelsens intäkter: Bolagets totala intäkter för perioden. Bolagets intäkter används ofta i samband med uträkning av andra nyckeltal, exempelvis periodens resultat och åskådliggör hur bolagets intäkter från produkter och tjänster utvecklas mellan perioden. En positiv trend i bolagets intäkter kan visa att bolagets investeringar i exempelvis marknadsföring har visat sig ge positivt utslag på försäljningen, prissättningen av bolagets produkter och tjänster har maximerats, eller att annual recurring revenue (ARR), dvs. bolagets återkommande intäkter har ökat.

Periodens resultat: Periodens intäkter minus periodens kostnader. Resultatet för den givna perioden fungerar som en indikator på hur verksamheten bedrivs. En positiv trend i periodens resultat mellan perioder kan indikera att verksamheten har kostnadseffektiviserats och/eller att bolagets intäkter har ökat.

Rörelseresultat, EBIT: EBIT representerar periodens resultat minus finansiella intäkter, finansiella kostnader och inkomstskatter. EBIT visar vad verksamheten faktiskt genererar för resultat, utan att ta hänsyn till finansiella kostnader och skattekostnader. Nyckeltalet används för att mäta lönsamheten i ett företag. En långsiktig trend av ett stigande EBIT är ett gott tecken på att företaget utvecklas i rätt riktning.

Soliditet (%): Eget kapital per angiven balansdag dividerat med totala tillgångar vid samma tidpunkt. Soliditet används för att ge investerare en bild av hur stor del av finansieringen som kommer från eget kapital respektive extern finansiering. Nyckeltalet används ofta för att bedöma ett bolags finansiella ställning, stabilitet och förmåga att klara sig på längre sikt.

Avstämningsstabeller av alternativa nyckeltal

Rörelsens intäkter, koncernen	jan – sep 2022	jan – sep 2021	Helår 2021	Helår 2020
Nettoomsättning, TSEK	38 352	30 836	44 101	37 320
Hysesintäkter, TSEK	-	-	117	0
Aktiverat arbete för egen räkning och, TSEK	2 397	2 238	2 966	2 936
Övriga rörelseintäkter, TSEK	0	258	264	
Summa rörelsens intäkter, TSEK	40 749	33 332	47 448	42 746

Periodens resultat, koncernen	jan – sep 2022	jan – sep 2021	Helår 2021	Helår 2020
Rörelsens intäkter, TSEK	40 749	33 332	47 448	42 746
Kostnader, TSEK	-63 170	-109 018	-129 670	-57 431
Finansnetto, TSEK	-23 981	-76 606	-84 606	-15 088
Skatt på periodens resultat, TSEK	-64	1 999	1 937	1 355
Periodens resultat, TSEK	-24 045	-74 607	-82 669	-13 733

EBIT, koncernen	jan – sep 2022	jan – sep 2021	Helår 2021	Helår 2020
EBITDA, TSEK	-17 499	-71 080	-75 685	-8 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar, TSEK	-4 922	-4 606	-6 537	-6 646
EBIT, TSEK	-22 421	-75 686	-82 222	-14 685

Soliditet, % koncernen	jan – sep 2022	jan – sep 2021	Helår 2021	Helår 2020
Summa eget kapital, TSEK	34 575	65 574	57 410	18 141
Summa tillgångar, TSEK	265 597	235 590	268 836	50 689
Soliditet, %	13,0%	27,8%	21,36%	35,79%

Betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning sedan 30 september 2022

Ingen betydande förändring av Bolagets finansiella ställning har skett sedan den 30 september 2022.

Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning per den 30 september 2022 får aktiekapitalet inte understiga 11 670 000 SEK och inte överstiga 46 680 000 SEK och antalet aktier får inte understiga 116 700 000 och inte överstiga 466 800 000 aktier. Bolaget har enbart ett aktieslag och samtliga aktier har lika röstvärde.

Per den 30 september 2022 uppgår aktiekapitalet till 11 672 333,50 SEK och antalet aktier till 116 723 335, varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag och är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i svenska kronor (SEK). Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Ägarförhållanden och större aktieägare

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets ägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras eller förhindras. Såvitt styrelsen känner till så kontrolleras Bolaget varken direkt eller indirekt av någon enskild aktieägare. Tessin har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen över Bolaget inte missbrukas och det finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som kan fördröja, skjuta upp eller förhindra en ändring av kontrollen av Bolaget. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

Av tabellen nedan framgår, såvitt Bolaget känner till, samtliga aktieägare med innehav överstigande fem (5) procent av samtliga aktier och röster i Tessin per den 30 september 2022, inklusive därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet.

Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel kapital och röster (%)
NFT Ventures	22,14%	22,14%
Nordnet Pensionsförsäkring	12,71%	12,71%
Futur Pension	10,19%	10,19%
Stronghold Invest AB	6,40%	6,40%
AB POM Sandelius	5,27%	5,27%
Övriga aktieägare	43,30%	43,30%
Totalt	100,00%	100,00%

Aktierelaterade incitamentsprogram

Per dagen för Prospektet har Bolaget inga utestående aktiebaserade incitamentsprogram utöver vad som anges nedan. Bolaget kan i framtiden komma att besluta om nya aktiebaserade incitamentsprogram.

Teckningsoptioner av serie 2022/2024

Vid en extra bolagsstämma den 13 december 2021 beslutades att införa incitamentsprogram I 2022/2024 som riktades till anställda i Bolaget, dess dotterbolag samt externa styrelseledamöter i dotterbolaget Tessin Capital AB och som omfattar 1 249 200 teckningsoptioner. Den extra bolagsstämman beslutade även om införande av incitamentsprogram II 2022/2024 som riktades till externa styrelseledamöter i Bolaget och som omfattar 233 334 teckningsoptioner.

Varje teckningsoption i respektive program ger rätt att teckna en aktie i Tessin till en teckningskurs om 2,10 SEK, vilket motsvarar 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Bolagets aktie på Nasdaq First North Growth Market under perioden från och med den 14 december 2021 till och med den 28 december 2021. Teckning av aktier genom nyttjande av teckningsoptionerna kan ske från och med den 15 januari 2024 till och med den 15 mars 2024. Aktiekapitalet kan, vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner, kommas att öka med 148 253,40 SEK. Dock med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner m.m.

Teckningsoptioner av serie 2022/2025

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

Varje teckningsoption i respektive program ger rätt att teckna en aktie i Tessin till en teckningskurs om 1,30 SEK, vilket motsvarar 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Bolagets aktie på Nasdaq First North Growth Market under perioden från och med den 19 maj 2022 till och med den 2 juni 2022. Teckning av aktier genom nyttjande av teckningsoptionerna kan ske från och med den 23 juni 2025 till och med den 22 september 2025. Aktiekapitalet kan, vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner, kommas att öka med 164 000,00 SEK. Dock med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner m.m.

Väsentliga avtal

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

Låneavtal

Bolaget ingick den 10 augusti 2022 låneavtal med Bizcap AB avseende en Lånefinansiering med en kreditram om högst 10 MSEK för att finansiera verksamheten i avvaktan på det kapital som förväntas inkomma med anledning av den Företrädesemission som Prospektet avser. Låneavtalet med Bizcap AB avser en kreditram om 10 MSEK där utbetalning av Lånefinansieringen delades upp i två trancher. I samband med att låneavtalet signerades kallade Bolaget på den första tranchen vilken uppgick till 3 MSEK. Enligt låneavtalet hade Bolaget möjlighet att kalla på den andra tranchen och utbetalningsbeloppet skulle kunna uppgå till 3 MSEK alternativt 7 MSEK beroende vilka kriterier som uppfyllts gentemot långivaren. Bolaget kallade till slut på 3 MSEK av den andra tranchen och totalt avropat belopp, exklusive ränta uppgick till 6 MSEK. Lånen ska vara återbetalda i sin fullständighet senast den 31 maj 2023 tillsammans med upplupen ränta. Enligt avtalen löper lånet med en ränta om ett komma fem (1,5) procent per varje påbörjad trettiodagarsperiod till dess att Lånefinansieringen återbetalats i sin fullständighet.

Bolaget ingick den 11 augusti 2022 ett låneavtal om 990 000 SEK med aktieägaren NFT Ventures 1 KB som äger drygt 22 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Lånet ska vara återbetalt den 31 december 2022 eller den senare dag som parterna kommer överens om. Låntagaren har dock rätt att amortera hela eller delar av lånebeloppet, vid ett eller flera tillfällen, dessförinnan. Lånet löper med en ränta om åtta procent per år. Låneavtalet, som även utgör en närståendetransaktion, anses av Bolaget ha ingåtts på marknadsmissiga villkor.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Utöver vad som framgår nedan är Bolaget inte och har inte varit part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt emittentens kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Tessins finansiella ställning eller lönsamhet.

Tillväxtverket har beslutat att återkräva det korttidsstöd om maximalt 2,2 MSEK relaterat till Covid-19 som Tessin erhöll under 2020. Bolaget har begärt omprövning av beslutet och överklagat detsamma då Tessin är av uppfattningen att beslutet är felaktigt.

Intressen och intressekonflikter

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

Transaktioner med närstående

Utöver det aktieägarlån som beskrivs under avsnittet "Väsentliga avtal" har Bolaget inte, under den period som täcks av den historiska finansiella informationen fram till och med dagen för Prospektet, varit part i några närståendetransaktioner, som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Bolaget. För information om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare, se avsnittet "Styrelse och ledande befattningshavare – Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare".

Tillgängliga handlingar

Kopior av följande handlingar kan under hela Prospektets giltighet granskas på Bolagets kontor, Olof Palmes Gata 31, 111 22 Stockholm under ordinarie kontorstid. Tessins bolagsordning finns även tillgänglig på Bolagets hemsida, www.tessin.com.⁴⁶

- Tessins registreringsbevis.
- Tessins bolagsordning.
- Fullständiga villkor för Teckningsoptioner av serie 2022/2023.

⁴⁶ Notera att informationen på hemsidan inte ingår i Prospektet såvida informationen inte införlivas i Prospektet genom hänvisning.





TESSIN