

Årsredovisning
för
Tessin Capital SPV1 AB
559322-1558

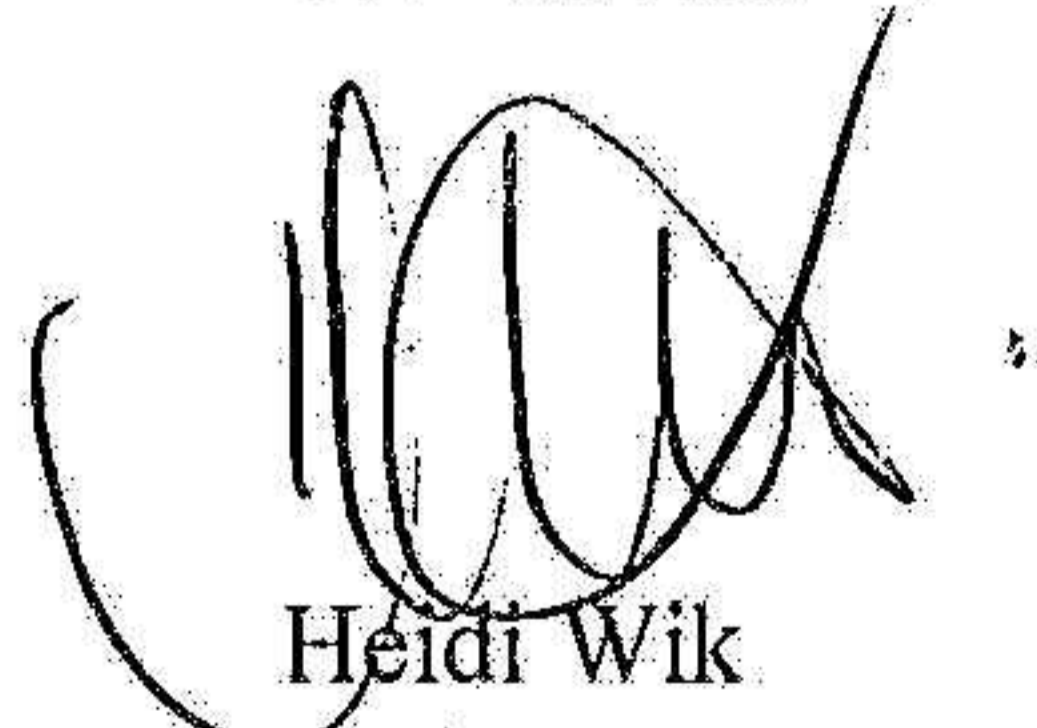
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

SPV 1 AB

Undertecknad ledamot i Tessin Capital ~~SPV1 AB~~ intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma 2024 - 06 - 20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-27


Heidi Wik
Ledamot

Årsredovisning
för
Tessin Capital SPV 1 AB
559322-1558

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen och verkställande direktören för Tessin Capital SPV 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget investerar i fastighetslån på den svenska marknaden.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Tills nyemission eller annan kapitalanskaffning är genomförd i koncernens moderbolag finns det en osäkerhet i antagandet om fortsatt drift av koncernen. En företrädesemission om ca 6 MSEK är planerad att genomföras under sommaren och ytterligare 10-15 MSEK under hösten.

För att säkra koncernens framtida drift är kapitalanskaffningen tillsammans med den nya institutionell kapitalkälla som Tessin planerar ansluta under andra halvan av 2024 avgörande för att nå positivt rörelseresultat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Jämförelseårets siffror i denna årsredovisning har omräknats med tidigare felperiodiserade intäkter och kostnader, se nedan om förändring av eget kapital och not 6.

Därutöver har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021 (7 mån)
Nettoomsättning	0	1 184	4 066
Resultat efter finansiella poster	553	2 876	1 587
Soliditet (%)	13,6	13,6	13,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2022 års nyckeltal är justerade till följd av rättelser av felaktigt bokförda kostnader och intäkter.

2024062833461

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	25 000	23 759 897	943 691	24 728 588
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		943 691	-943 691	0
Årets resultat			478 899	478 899
Belopp vid årets utgång	25 000	24 703 588	478 899	25 207 487

Justering av belopp vid årets ingång har gjorts på grund av rättelser av felaktigt bokförda intäkter om 2 570 877,- samt felaktigt bokförda kostnader om 928 918,- under 2022.
Se not 6.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 703 588
årets vinst	478 899
	25 182 487

disponeras så att i ny räkning överföres	25 182 487
	25 182 487

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

0

1 184 400

0

1 184 400

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 537 974

-1 662 628

-1 537 974

-1 662 628

Rörelseresultat

-1 537 974

-478 228

Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är
anläggningstillgångar

2

9 232 170

13 423 227

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

368 906

52 630

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-7 510 198

-10 121 225

2 090 878

3 354 632

Resultat efter finansiella poster

552 904

2 876 404

Resultat före skatt

552 904

2 876 404

Skatt på årets resultat

-74 005

-1 932 713

Årets resultat

478 899

943 691

2024062833462



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	0	46 000 000
		0	46 000 000
Summa anläggningstillgångar		0	46 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 976 050	2 976 050
Övriga fordringar	6	131 726 545	109 460 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 502 852	11 234 586
		152 205 447	123 670 636
<i>Kassa och bank</i>		32 876 988	11 894 883
Summa omsättningstillgångar		185 082 435	135 565 519
SUMMA TILLGÅNGAR		185 082 435	181 565 519

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

24 703 588

23 759 897

Årets resultat

478 899

943 691

25 182 487

24 703 588

Summa eget kapital

25 207 487

24 728 588

Långfristiga skulder

8

Obligationslån

0

150 000 000

Summa långfristiga skulder

0

150 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

62

7 500

Aktuella skatteskulder

1 749 887

2 259 585

Obligationslån

150 000 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 124 999

4 569 846

Summa kortfristiga skulder

159 874 948

6 836 931

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

185 082 435

181 565 519

2024062833464



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Räntor	9 232 170	13 423 227
	9 232 170	13 423 227

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	148 803	0
Övriga ränteintäkter	220 103	52 630
	368 906	52 630

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	7 510 198	10 121 225
	7 510 198	10 121 225

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 000 000	86 100 000
Tillkommande fordringar	0	36 500 000
Avgående fordringar	0	-76 600 000
Omklassificeringar	-46 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	46 000 000
Utgående redovisat värde	0	46 000 000

Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 460 000	39 560 000
Omklassificeringar	46 000 000	0
Tillkommande fordringar	50 125 406	69 900 000
Avgående fordringar	-71 360 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 225 406	109 460 000
Årets nedskrivningar	-2 498 861	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 498 861	0
Utgående redovisat värde	131 726 545	109 460 000

Not 7 Förändringar i eget kapital, föregående år

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning per 2021-12-31	25 000	22 500 000	1 259 897
	25 000	22 500 000	1 259 897
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Balanseras i ny räkning		1 259 897	-1 259 897
Årets resultat			2 585 650
Justeringar av intäkter och kostnader			-1 641 959
Belopp vid årets utgång efter justeringar	25 000	23 759 897	943 691

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Obligationslån	0	-150 000 000
	0	-150 000 000

Bolaget har inga långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen.

Not 9 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Not 10 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tessin Nordic Holding AB med organisationsnummer 559085-5721 med säte i Stockholm.

2024062833468

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Almquist
Verkställande direktör

Heidi Wik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024062833469

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tessin Capital SPV 1 AB, org.nr 559322-1558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tessin Capital SPV 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tessin Capital SPV 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tessin Capital SPV 1 AB enligt god revisionsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen sidan 1 under rubriken Information om verksamheten. Där beskrivs att bolaget är beroende av att en planerad nyemission genomförs för att säkerställa sin fortsatta finansiering. Därmed föreligger väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tessin Capital SPV 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tessin Capital SPV 1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 092221.15557519097935

Dokument

Årsredovisning 2023 Tessin Capital SPV 1 AB
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-06-03 17:08:15 CEST (+0200) av Heidi Wik
(HW)
Färdigställt 2024-06-03 22:56:54 CEST (+0200)

Signerare

Heidi Wik (HW)
Tessin Capital SPV 1 AB
Personnummer 7902029144
heidi@tessin.se
+46705464961



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HEIDI WIK"
Signerade 2024-06-03 17:27:20 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
Personnummer 197710183570
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-06-03 22:56:54 CEST (+0200)

Lars Almquist (LA)
Tessin Capital SPV 1 AB
Personnummer 6403021014
lars@tessin.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Mikael Almquist"
Signerade 2024-06-03 19:00:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519097935

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



2024062833472