

Årsredovisning

för

Tessin Capital SPV 1 AB

559322-1558

Räkenskapsåret


2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tessin Capital SPV 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-24


ANDERS KUMLIN
STYRELSELEDAMOT

Årsredovisning

för

Tessin Capital SPV 1 AB

559322-1558

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma . Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Lars Almquist, Verkställande direktör

Årsredovisning
för
Tessin Capital SPV 1 AB

559322-1558

Räkenskapsåret

2024

Tessin Capital SPV 1 AB
Org.nr 559322-1558

2 (9)

Styrelsen och verkställande direktören för Tessin Capital SPV 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Styrelsen vill uppmärksamma att det föreligger viss osäkerhet kring bolagets framtida finansiering. Bolaget har under räkenskapsåret bedrivit verksamheten med begränsade resurser och har vid bokslutstidpunkten begränsat rörelsekapital.

För att säkerställa fortsatt drift bedömer styrelsen att bolaget sannolikt kommer att behöva ytterligare extern finansiering under det kommande verksamhetsåret. Arbetet med att säkra sådan finansiering pågår, men vid tidpunkten för denna förvaltningsberättelse är inga bindande åtaganden om kapitaltillskott ingångna. Därmed föreligger en väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet.

Styrelsen följer utvecklingen noggrant och vidtar de åtgärder som krävs för att säkerställa bolagets fortsatta drift.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (7 mån)
Nettoomsättning	0	0	1 184	4 066
Resultat efter finansiella poster	7 461	553	2 876	1 587
Soliditet (%)	18,9	13,6	13,6	13,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	25 000	24 703 588	478 899	25 207 487
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		478 899	-478 899	0
Årets resultat			4 485 251	4 485 251
Belopp vid årets utgång	25 000	25 182 487	4 485 251	29 692 738

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2025-04-30 kl 12:49 via Accountec Byråportal.

Tessin Capital SPV 1 AB
Org.nr 559322-1558

3 (9)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 182 487
årets vinst	4 485 251
	29 667 738
disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 667 738
	29 667 738

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

ank=20250630;2025070249159

Tessin Capital SPV 1 AB
Org.nr 559322-1558

4 (9)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 526 513	-1 537 974
		-1 526 513	-1 537 974
Rörelseresultat		-1 526 513	-1 537 974
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	22 460 617	9 232 170
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	776 764	368 906
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-14 249 736	-7 510 198
		8 987 645	2 090 878
Resultat efter finansiella poster		7 461 132	552 904
Bokslutsdispositioner		-427 271	0
Resultat före skatt		7 033 861	552 904
Skatt på årets resultat		-2 548 610	-74 005
Årets resultat		4 485 251	478 899

ank=20250630;2025070249160

Tessin Capital SPV 1 AB
Org.nr 559322-1558

5 (9)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	109 407 940	0
		109 407 940	0
Summa anläggningstillgångar		109 407 940	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		16 976 050	2 976 050
Övriga fordringar	6	3	131 726 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 439 071	17 502 852
		46 415 124	152 205 447
<i>Kassa och bank</i>		984 581	32 876 988
Summa omsättningstillgångar		47 399 705	185 082 435
SUMMA TILLGÅNGAR		156 807 645	185 082 435

ank=20250630;2025070249161

Tessin Capital SPV 1 AB
Org.nr 559322-1558

6 (9)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000**25 000*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

25 182 487

24 703 588

Årets resultat

4 485 251

478 899

29 667 738**25 182 487****Summa eget kapital****29 692 738****25 207 487****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

4 871

62

Skulder till koncernföretag

427 271

0

Aktuella skatteskulder

2 633 115

1 749 887

Obligationslån

111 000 000

150 000 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13 049 650

8 124 999

Summa kortfristiga skulder**127 114 907****159 874 948****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****156 807 645****185 082 435**

ank=20250630;20250702;49162

Tessin Capital SPV 1 AB
Org.nr 559322-1558

7 (9)

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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

	2024	2023
Räntor	26 695 927	11 731 031
Nedskrivningar	-4 235 310	-2 498 861
	22 460 617	9 232 170

Tessin Capital SPV 1 AB
Org.nr 559322-1558

8 (9)

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	654 818	148 803
Övriga ränteintäkter	121 946	220 103
	776 764	368 906

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	14 249 736	7 510 198
	14 249 736	7 510 198

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	46 000 000
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	0	0
Omklassificeringar	132 530 000	-46 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 530 000	0
Amorteringar, avgående fordringar	-16 387 889	0
Omklassificeringar	-2 498 861	0
Årets nedskrivningar	-4 235 310	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 122 060	0
Utgående redovisat värde	109 407 940	0

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 225 406	109 460 000
Omklassificeringar	-134 225 404	46 000 000
Tillkommande fordringar	3	50 125 406
Avgående fordringar	-2	-71 360 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3	134 225 406
Ingående nedskrivningar	-2 498 861	
Omklassificeringar	2 498 861	
Årets nedskrivningar		-2 498 861
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 498 861
Utgående redovisat värde	3	131 726 545

Tessin Capital SPV 1 AB
Org.nr 559322-1558

9 (9)

Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Not 8 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 9 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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Almquist
Verkställande direktör

Anders Kumlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor



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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen sidan 2 under rubriken Information om verksamheten. Där beskrivs att bolaget är beroende av ytterligare extern finansiering för att säkerställa sin fortsatta drift. Därmed föreligger väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om företagens förmåga att fortsätta sin verksamhet. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

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 revisionssed 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 maskopl, förfalskning, 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 per dagen för elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2024 - Tessin Capital SPV 1 AB.pdf
Checksumma: bae797c9154acef0c051ac254124ba6b32f03fc50b30dac80a677cf3ba6dc015
Skickad: 2025-04-30 kl 08:21

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Lars Mikael Almquist
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 11:51



Digitalt signerad av: ANDERS KUMLIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 11:53



Digitalt signerad av: Franz Robert Nicholas
Lindström
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 12:49

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

ank=20250630;2025070249169