

**Årsredovisning**  
för  
**Tessin Kreditfond 1 AB**  
559164-1831

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Tessin Kreditfond 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-22. 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 KULLU, ~~STYRELSELEDAMOT~~, STYRELSELEDAMOT

**Årsredovisning**  
för  
**Tessin Kreditfond 1 AB**  
559164-1831  
Räkenskapsåret  
2024

Tessin Kreditfond 1 AB  
Org.nr 559164-1831

2 (9)

Styrelsen och verkställande direktören för Tessin Kreditfond 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

Tessin Kreditfond 1 AB har som syfte att förvalta investeringsfonder med fokus på fastighetskrediter och fastighetslån.

Bolaget är en registrerad AIF-förvaltare enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

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.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga väsentliga händelser skett.

### Ägarförhållanden

Tessin Capital AB är moderbolag och äger 100% av aktierna i Tessin Kreditfond 1 AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	365
Resultat efter finansiella poster	-73	-112	-48	-643	154
Soliditet (%)	44,6	50,1	26,9	28,8	4,7

Tessin Kreditfond 1 AB  
Org.nr 559164-1831

3 (9)

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	625 373	-112 288	<b>563 085</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-112 288	112 288	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		25 000		<b>25 000</b>
Årets resultat			-72 818	<b>-72 818</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>538 085</b>	<b>-72 818</b>	<b>515 267</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	538 085
årets förlust	-72 818
	<b>465 267</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	465 267
	<b>465 267</b>

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

Tessin Kreditfond 1 AB  
Org.nr 559164-1831

4 (9)

**Resultaträkning**

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-101 375	-103 826
		<b>-101 375</b>	<b>-103 826</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-101 375</b>	<b>-103 826</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	99 650	87 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-71 093	-96 107
		<b>28 557</b>	<b>-8 462</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-72 818</b>	<b>-112 288</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-72 818</b>	<b>-112 288</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-72 818</b>	<b>-112 288</b>

ank=20250627;2025070122499

Tessin Kreditfond 1 AB  
Org.nr 559164-1831

5 (9)

**Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

551 257

621 857

Övriga fordringar

445 085

445 081

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

157 692

58 045

**1 154 034****1 124 983***Kassa och bank*

1 957

0

**Summa omsättningstillgångar****1 155 991****1 124 983****SUMMA TILLGÅNGAR****1 155 991****1 124 983**

ank=20250627;2025070122500

Tessin Kreditfond 1 AB  
Org.nr 559164-1831

6 (9)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		538 085	625 373
Årets resultat		-72 818	-112 288
		<b>465 267</b>	<b>513 085</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>515 267</b>	<b>563 085</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 757	5 704
Skulder till koncernföretag		5 000	5 000
Övriga skulder		444 895	444 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 072	106 229
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>640 724</b>	<b>561 898</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 155 991</b>	<b>1 124 983</b>

ank=20250627;2025070122501

## 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.

#### Andra långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### 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.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Tessin Kreditfond 1 AB  
Org.nr 559164-1831

8 (9)

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

#### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	28 806	31 961
Övriga ränteintäkter	70 844	55 684
	<b>99 650</b>	<b>87 645</b>

#### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	252	146
Övriga räntekostnader	70 841	95 961
	<b>71 093</b>	<b>96 107</b>

#### Not 4 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

#### Not 5 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

#### Not 6 Uppgifter om moderföretag

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

Tessin Kreditfond 1 AB  
Org.nr 559164-1831

9 (9)

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Kumlin  
Ledamot

Lars Almquist  
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

ank=20250627;2025070122504



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tessin Kreditfond 1 AB, org.nr 559164-1831

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tessin Kreditfond 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 Kreditfond 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tessin Kreditfond 1 AB enligt god revisionsred 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 företagets 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 revisionsred 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. Risker 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, 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 Kreditfond 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 Kreditfond 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaper. 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

### Originalalets dokumentinformation

**Filnamn:** Årsredovisning 2024 - Tessin Kreditfond 1 AB.pdf  
**Checksumma:** 02cca0fc1bc0d75358c45a8a0920b8e907d8bb02b29872d0e78db7aff153d45d  
**Skickad:** 2025-04-30 kl 08:51

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** Lars Mikael Almquist  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-04-30 kl 11:55



**Digitalt signerad av:** ANDERS KUMLIN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-04-30 kl 11:55



**Digitalt signerad av:** Franz Robert Nicholaus  
Lindström  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-04-30 kl 12:45

## 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=20250627;2025070122508