

FUSIONSPLAN

Styrelsen för Tectona Capital AB (publ), ett svenskt publikt aktiebolag med org.nr 556713-3672, ("**Tectona**"), med säte i Stockholm, och styrelsen för Cardeon AB (publ), ett svenskt publikt aktiebolag med org.nr 559176-3106, ("**Cardeon**"), med säte i Lund, har träffat en överenskommelse om ett omvänt förvärv genom en fusion mellan Tectona och Cardeon enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) ("**Fusionen**") efter avyttring av Tectonas befintliga verksamhet i form av samtliga aktier och andelar i dotterbolaget Tryout Inc. (Panama) och intressebolaget Sweteak AB ("**Avyttringen**"). Fusionen ska ske genom absorption med Tectona som övertagande bolag och Cardeon som överlåtande bolag. Det sammanslagna bolag som blir resultatet av fusionen refereras till som "**Nya Cardeon**" i denna fusionsplan. Cardeon upplöses automatiskt till följd av Fusionen.

Med anledning härav har styrelserna för Tectona och Cardeon (tillsammans "**Styrelserna**") upprättat följande fusionsplan ("**Fusionsplanen**").

1. SKÄL FÖR FUSIONEN

- 1.1 Styrelserna har utrett följderna av ett omvänt förvärv genom en fusion mellan bolagen och Styrelserna ser en stor fördel för aktieägarna med en sammanslagning av Tectona och Cardeon efter genomförd Avyttring. Detta eftersom det bedöms att det finns stora fördelar med att temporärt bedriva Tectonas befintliga verksamhet i onoterad miljö, medan Cardeon söker en väg till att bli marknadsnoterat. De olika transaktioner som är en del av Fusionen, bland annat Avyttringen, bedöms sammantaget leda till ett resultat som gynnar samtliga aktieägare samt såväl Tectona som Cardeon.
- 1.2 Tectonas sammanslagning med Cardeon genom Fusionen sker med samtidigt namnbyte till Cardeon AB (publ).
- 1.3 Noteringen av Cardeon genom Fusionen är ett naturligt steg i Cardeons utveckling som investmentbolag för att erhålla bättre förutsättningar för framtida eventuella kapitalanskaffningar och ökad synlighet bland investerare i kapitalmarknaden.
- 1.4 Inför Fusionen ska även parallella portföljinnehav som innehas av MK Capital Invest AB och dess ägare Masoud Khayyami (de största aktieägarna i Cardeon), som paketerats i ett nybildat dotterbolag ("**NYAB**") till MK Captial Invest AB konsolideras in i Cardeon genom förvärv av aktierna i NYAB med betalning av köpeskillingen genom kvittning mot nyemitterade aktier i Cardeon ("**Konsolideringen**").

2. FASTSTÄLLANDE AV FUSIONSVEDERLAGET OCH OMSTÄNDIGHETER AV VIKT VID UTVÄRDERINGEN AV FUSIONENS LÄMPLIGHET

- 2.1 Fusionsvederlaget (så som definierat nedan) har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av Nya Cardeon mellan aktieägarna i Tectona och Cardeon.
- 2.2 Bolagen har diskuterat olika alternativ för att fastställa den exakta fördelningen av Fusionsvederlaget. I samband med undertecknandet av Fusionsplanen har respektive bolag accepterat en överenskommelse som resulterar i ett Fusionsvederlaget som räknas fram genom ett fastställt utbytesförhållande där Tectonas aktieägare erhåller 7,46 procent och Cardeons aktieägare erhåller 92,54 procent av aktiekapitalet i Nya Cardeon.

- 2.3 Styrelserna anser att Fusionen är till fördel för bolagen och dess aktieägare. Båda styrelserna anser även att utbytesrelationen är skälig.
- 2.4 Till grund för styrelsen för Tectonas respektive Cardeons beslut att acceptera den överenskommelse som redogörs för ovan ligger bedömningen av att Tectonas framtida verksamhet kommer bedrivas i annan miljö samt att det ligger i Tectonas aktieägares intresse att istället erhålla en ny verksamhet som bättre kan ge avkastning till aktieägarna. Samtidigt får Cardeons ca. 1 800 aktieägare en möjlighet till en marknadsnotering av sina aktier och, som ett resultat av Fusionen, även ytterligare ca. 500 aktieägare som därvid breddar aktieägarbasen för framtiden.

3. FUSIONSVEDERLAGET M.M.

3.1 Inledning

Tectona ska erlägga Fusionsvederlag till Cardeons aktieägare enligt vad som framgår nedan.

3.2 Fusionsvederlag

En (1) aktie i Cardeon berättigar innehavare att erhålla 0,641918613895224 nya aktier av serie B i Tectona ("**Fusionsvederlaget**").

Vid tidpunkten för Fusionsplanens undertecknande och efter genomförandet av Konsolideringen finns totalt 321 752 762 aktier i Cardeon. Om Fusionen genomförs innebär det att:

- a) det kommer emitteras 206 539 087 nya aktier av serie B i Tectona;
- b) totalt antal aktier i Tectona kommer att uppgå till 223 195 465 aktier, varav 1 680 729 aktier av serie A och 221 514 736 aktier av serie B;
- c) totalt aktiekapital i Tectona kommer att uppgå till 55 798 859,55 SEK;
- d) 7,46 procent av aktierna och 13,34 procent av rösterna kommer att tillhöra Tectonas ursprungliga aktieägare; och
- e) 92,54 procent av aktierna och 86,66 procent av rösterna kommer att tillhöra de tidigare aktieägarna i Cardeon.

3.3 Fraktioner

Endast hela aktier i Tectona kommer att erläggas till aktieägare i Cardeon som Fusionsvederlag. Till följd av fastställt utbytesförhållande för Fusionsvederlaget enligt punkt 3.2 ovan kommer fraktioner av aktier av serie B i Tectona uppstå för aktieägare i Cardeon. Huvudägaren i Cardeon, MK Capital Invest AB, har accepterat att avstå från Fusionsvederlag i den mån det krävs för att övriga aktieägare i Cardeon ska få (ytterligare) en hel aktie istället för den fraktion av en aktie som annars skulle uppstå. Tectona och Cardeon kommer därför att uppdra åt en tredje part att hantera utfyllnaden av alla fraktioner av aktier som inte berättigar till en hel ny aktie i Tectona som Fusionsvederlag på ovan angivet sätt.

3.4 *Fusionsvederlagsaktier*

Emissionen av aktier i Tectona för betalning av Fusionsvederlaget ska beslutas av aktieägarna i Tectona vid den extra bolagsstämma som kommer att ta ställning till Fusionsplanen. De aktier som emitteras i Tectona som Fusionsvederlag till aktieägarna i Cardeon ska medföra rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Genomförandet och aktierna förts in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB.

4. **REDOVISNING AV FUSIONSVEDERLAGET**

- 4.1 Berättigade att erhålla Fusionsvederlag kommer att vara de aktieägare som är upptagna i Cardeons aktiebok per dagen för Bolagsverkets registrering av Fusionen (se punkt 7 "Fusionens genomförande" nedan). Styrelsen har dock rätt att, för det fall det krävs till följd av den praktiska hanteringen, senarelägga denna dag. En sådan senareläggning kommer att kommuniceras snarast efter att sådant beslut är fattat.
- 4.2 I den mån inte annat följer av nedanstående kommer Fusionsvederlaget redovisas efter att Bolagsverket registrerat Fusionen genom att Euroclear Sweden AB på varje vederlagsberättigads VP-konto registrerar det antal aktier i Tectona som tillkommer denne. Samtidigt ska dennes aktieinnehav i Cardeon avregistreras från samma konto. Fusionsvederlaget kommer således att fördelas ut och inga åtgärder kommer att erfordras av Cardeons aktieägare avseende detta. De nya aktierna i Tectona som utges som Fusionsvederlag berättigar till de rättigheter som tillkommer aktieägare från och med dagen för registrering av aktierna hos Bolagsverket.
- 4.3 Om aktierna i Cardeon är pantsatta vid tidpunkten för redovisningen av Fusionsvederlaget ska redovisning till följd därav ske till panthavaren. Om aktierna i Cardeon är förvaltarregistrerade ska redovisning till följd därav ske till förvaltaren.
- 4.4 Registrering av Fusionen beräknas ske under fjärde kvartalet 2022 (se punkt 7 "Fusionens genomförande" nedan).

5. **ÅTAGANDEN FÖRE FUSIONEN**

- 5.1 Bolagen åtar sig att, under perioden från det att Fusionsplanen godkänns av respektive bolagsstämma fram till Genomförandet, vidta samtliga nödvändiga åtgärder för att genomföra Fusionen på de villkor som anges häri och att fortsätta att bedriva sina respektive verksamheter på sedvanligt sätt. Bolagen ska inte vidta någon av följande åtgärder utan föregående skriftligt medgivande från det andra bolaget:
 - a) besluta om eller betala utdelning eller göra någon annan värdeöverföring till aktieägare, med undantag för att bolagen får lämna sådan utdelning som följer av 18 kap. 11 § aktiebolagslagen;
 - b) emittera aktier eller andra värdepapper, med undantag för de aktier som utgör Fusionsvederlag samt för genomförandet av Konsolideringen;
 - c) besluta om uppdelning eller sammanläggning av aktier eller liknande åtgärd;
 - d) förvärva, avyttra eller avtala om att förvärva eller avyttra, betydande aktieinnehav, verksamheter eller tillgångar med det undantag för förvärv för

genomförandet av Konsolideringen och avyttring av befintlig verksamhet i Tectona genom Avyttringen;

- e) ingå eller ändra väsentliga avtal eller andra överenskommelser eller uppta nya betydande lån, utöver vad som faller inom bolagets normala affärsverksamhet med undantag för förtida inlösen av utestående obligationslån om 2 550 000 SEK i Tectona; eller
- f) vidta andra åtgärder som är ägnade att oskäligt påverka det relativa värdet av Fusionsvederlaget i förhållande till värdet av aktierna i Cardeon.

6. VILLKOR FÖR FUSIONEN

6.1 Genomförandet är villkorat av:

- a) att Tectonas aktieägare, vid en bolagsstämma i Tectona,
 - i) godkänner Fusionsplanen och beslutar om emissionen av de aktier som utgör Fusionsvederlaget,
 - ii) beslutar om ändring av bolagsordningen så att Fusionsplanen kan genomföras och i övrigt anpassas till Cardeons verksamhet,
 - iii) godkänner Avyttringen enligt 16 kap. aktiebolagslagen;
- b) att Avyttringen och Konsolideringen genomförts samt att förtida inlösen skett av utestående obligationslån i Tectona;
- c) att Cardeons aktieägare, vid bolagsstämma i Cardeon, godkänner Fusionsplanen;
- d) att Nordic Growth Market NGM AB har beslutat att uppta de aktier som utgör Fusionsvederlaget till handel på NGM Nordic SME;
- e) att Aktiemarknadsnämnden meddelat dispens från budplikt som triggas avseende Cardeons huvudägares blivande andel i Nya Cardeon genom Fusionen enligt Kollegiet för svensk bolagsstyrnings takeover-regler för vissa handelsplattformar;
- f) att Fusionen inte helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras på grund av lagar, domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller liknande;
- g) att alla tillstånd och godkännanden av konkurrensmyndigheter som är nödvändiga för Fusionen har erhållits på villkor som inte innefattar förbehåll, villkor eller åtaganden, som enligt styrelserna i Tectona och Cardeon, vid en bedömning i god tro, skulle ha en väsentlig negativ effekt på Nya Cardeons verksamhet, konkurrensställning eller finansiella ställning efter Genomförandet (så som definierat nedan);
- h) att varken Tectona eller Cardeon brutit mot de åtaganden som anges under rubriken "Åtaganden före Fusionen" i punkt 5 ovan före den dag då Fusionen registreras hos Bolagsverket på ett sådant sätt som skulle leda till en väsentlig negativ effekt för Fusionen eller Nya Cardeon; och

- i) att inte någon förändring, omständighet eller händelse eller följd av förändringar, omständigheter eller händelser har inträffat som haft eller som rimligen skulle kunna förväntas ha en väsentlig negativ effekt på den finansiella ställningen eller verksamheten, inklusive Tectonas, Cardeons eller Nya Cardeons omsättning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar, och till följd varav den andra parten inte rimligen kan förväntas genomföra Fusionen.

6.2 Har de villkor som framgår av detta avsnitt inte uppfyllts och Genomförandet (så som definierat nedan) inte skett senast den 31 december 2022 kommer Fusionen inte att genomföras och Fusionsplanen att upphöra att gälla, dock att Fusionen ska avbrytas och Fusionsplanen upphöra att gälla endast, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Fusionen eller för Nya Cardeon. Styrelserna förbehåller sig rätten att genom ett gemensamt beslut helt eller delvis fränfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor.

6.3 Styrelserna har, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, rätt att genom ett gemensamt beslut bestämma att skjuta upp det senaste datumet för uppfyllande av villkoren från den 31 december 2022 till ett senare datum.

7. FUSIONENS GENOMFÖRANDE

7.1 *Fusionens planerade genomförande*

Under förutsättning att de villkor för Fusionen som framgår av punkt 6 ovan har uppfyllts kommer Fusionen att få rättsverkan från den dag som Bolagsverket registrerar Fusionen ("**Genomförandet**"). Med hänsyn till den tid som den regulatoriska processen tar i anspråk förväntas datumet för sådan registrering infalla under fjärde kvartalet 2022. Tectona och Cardeon kommer senare att offentliggöra vilken dag Bolagsverket förväntas registrera Fusionen. Fusionsvederlaget kommer kort efter Genomförandet att registreras i Euroclear.

7.2 *Cardeons upplösning*

Cardeon kommer att upplösas och alla dess tillgångar och skulder övergå till Tectona vid Genomförandet.

7.3 *Notering av de emitterade aktierna som utgör Fusionsvederlaget*

Den första dagen för handel på NGM Nordic SME av de nya aktier som kommer att emitteras av Tectona för att utgöra Fusionsvederlaget beräknas infalla fyra (4) handelsdagar efter Genomförandet.

8. DUE DILIGENCE

Det har i samband med förberedelserna för Fusionen genomförts begränsade due diligence-undersökningar av Tectona respektive Cardeon, dock har inte Tectona som noterat bolag utbytt någon insiderinformation, det vill säga icke-offentliggjord information av specifik natur som sannolikt skulle ha en väsentlig påverkan på Tectonas aktier.

9. RÖSTÅTAGANDE

Aktieägare representerandes cirka 23,3 procent av aktierna och 46,6 procent av rösterna i Tectona och aktieägare representerandes cirka 45,7 procent av aktierna och rösterna i Cardeon (efter genomförandet av Konsolideringen) har åtagit sig att rösta för Fusionen på extra bolagsstämma i respektive bolag (inklusive emissionen av de aktier av serie B som utgör Fusionsvederlaget vid Tectonas extra bolagsstämma).

10. RÄTTIGHETER FÖR INNEHAVARE AV VÄRDEPAPPER MED SÄRSKILDA RÄTTIGHETER I CARDEON

Det finns inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som berättigar innehavare till särskilda rättigheter i Cardeon. Det finns inte heller några andra incitamentsprogram för styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra anställda vilka kommer att påverka Fusionen.

11. ARVODE M.M. MED ANLEDNING AV FUSIONEN

- 11.1 Inga särskilda arvoden eller förmåner, i den mening som avses i aktiebolagslagen, kommer att utbetalas till någon av Tectonas eller Cardeons styrelseledamöter eller verkställande direktörer i samband med Fusionen. Utöver vad som framgår nedan kommer inte heller några sådana arvoden eller förmåner att utgå till bolagens revisorer.
- 11.2 Arvoden till revisorerna i Tectona och Cardeon ska utgå enligt räkning för bland annat deras yttrande över Fusionsplanen, deras granskning av fusionsdokumentet och annat arbete som utförs av revisorerna med anledning av Fusionen.

12. ÖVRIGT

Verkställande direktören för Tectona och verkställande direktören för Cardeon ska ha rätt att gemensamt vidta de smärre förändringar av Fusionsplanen som kan visa sig erforderliga i samband med registrering av Fusionsplanen eller Fusionen hos Bolagsverket, eller Euroclear Sweden AB i samband med redovisningen av Fusionsvederlaget.

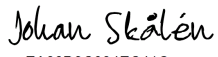
* * * *

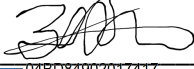
Till fusionsplanen biläggs även:

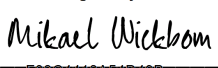
1. Tectonas årsredovisningar för räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021
2. Cardeons årsredovisningar för räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021
3. Revisorns (i Tectona) yttrande avseende Fusionsplanen enligt 23 kap. 11 § aktiebolagslagen.
4. Revisorns (i Cardeon) yttrande avseende Fusionsplanen enligt 23 kap. 11 § aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2022

Styrelsen för Tectona Capital AB (publ)

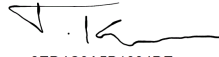
DocuSigned by:

EA06D3C094EC41C...
Johan Skälén

DocuSigned by:

04BD84902017417...
Bengt Thorn

DocuSigned by:

F03C4418A54D49B...
Mikael Wickbom

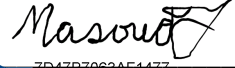
Lund den 30 juni 2022

Styrelsen för Cardeon AB (publ)

DocuSigned by:

8ED4C9A5B1094DE...
Tomas Kramar

DocuSigned by:

43068D05FA0F48F...
Ulf Bladin

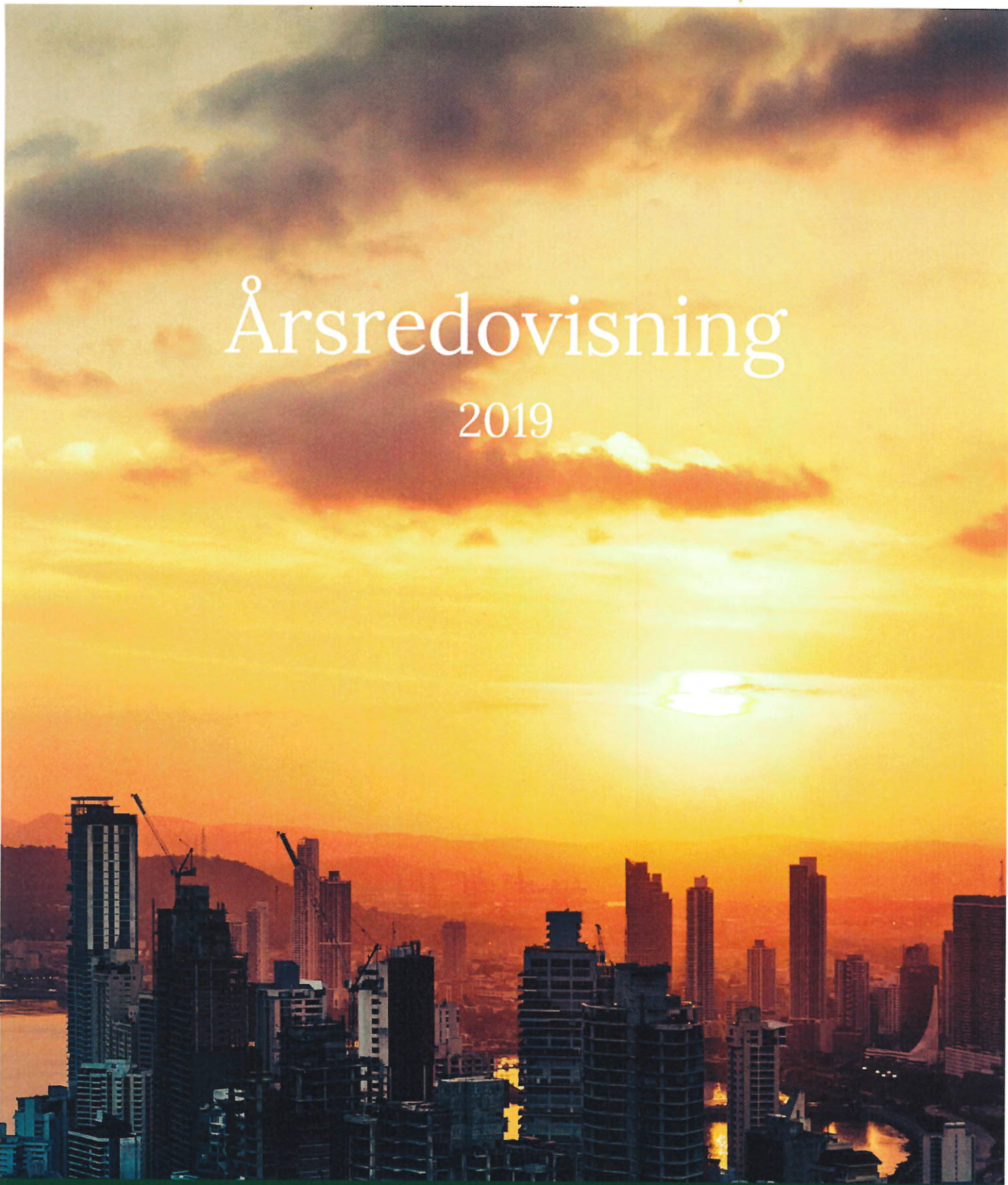
DocuSigned by:

7B47B7063AF1477...
Masoud Khayyami

DocuSigned by:

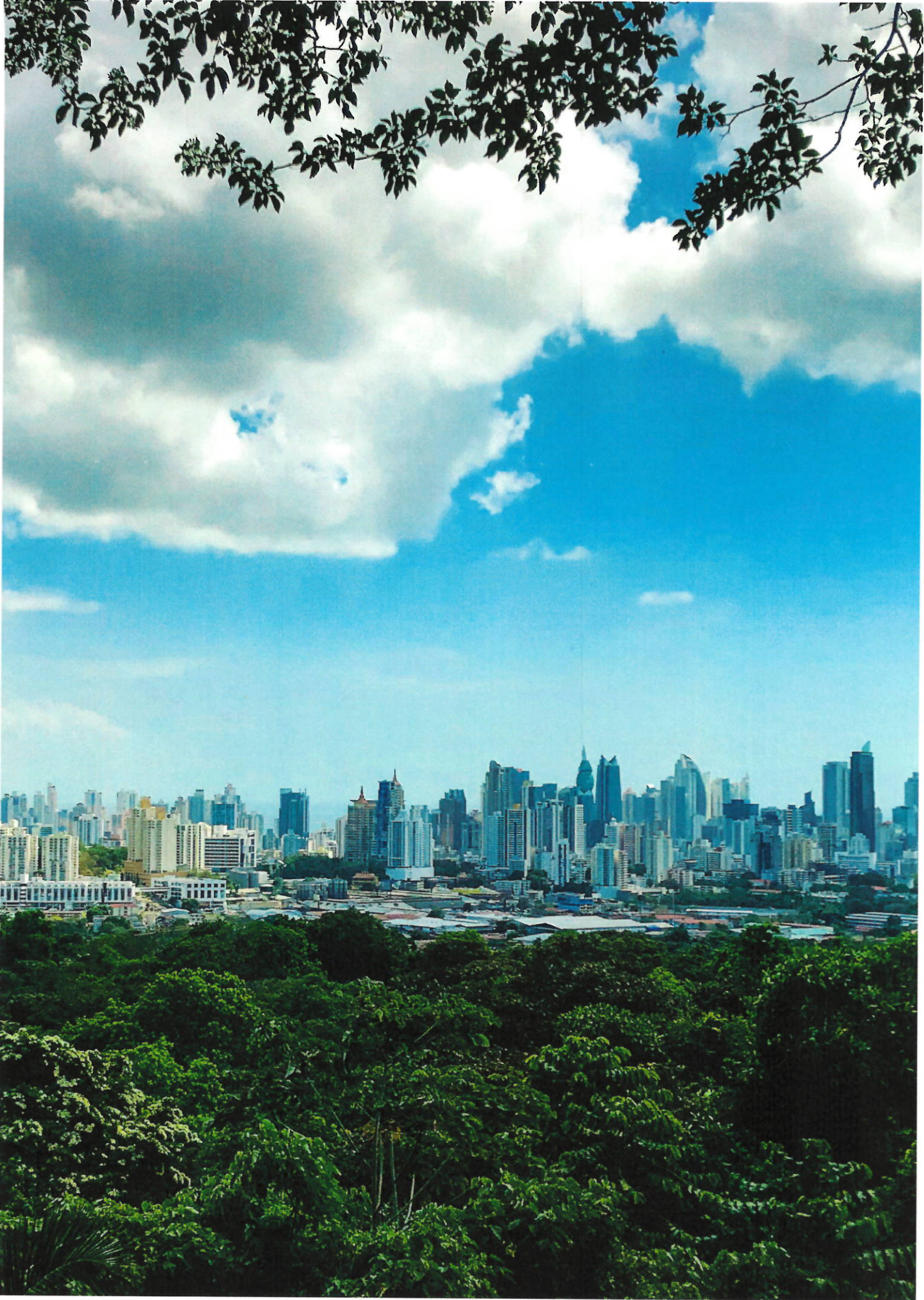
2D964D1BBD9443B...
Thomas Jensen

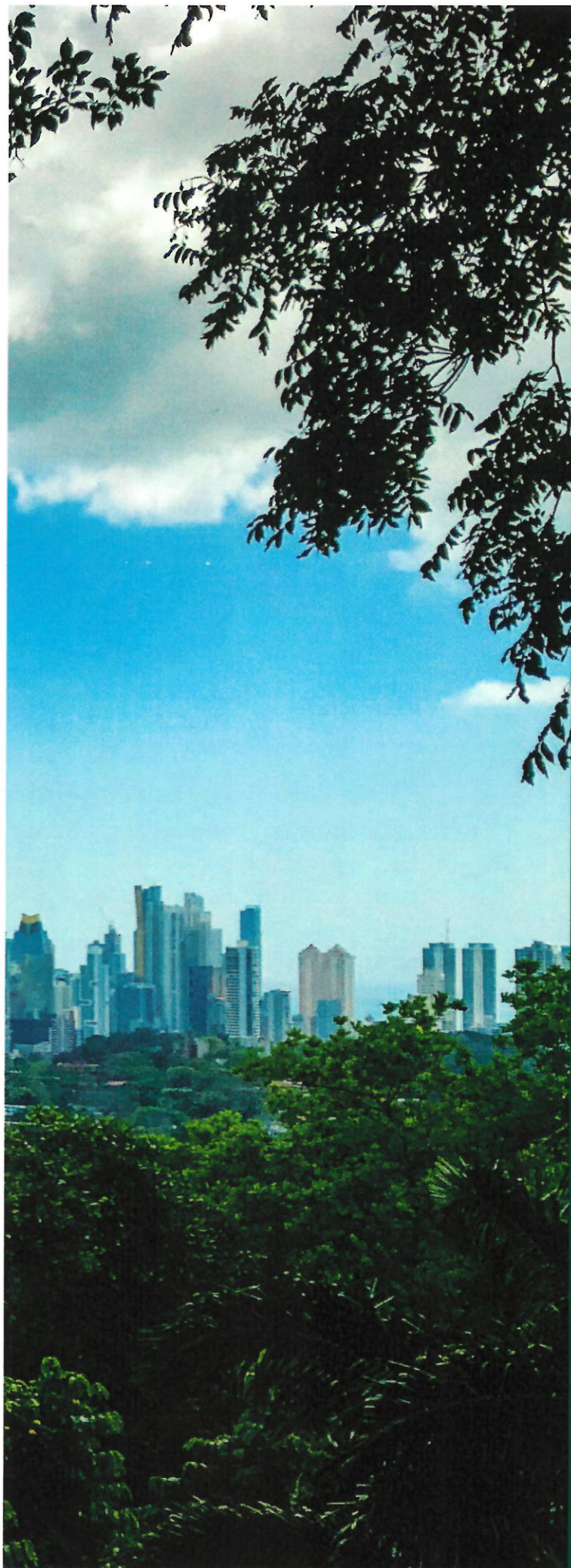
Årsredovisning

2019



Tectona
CAPITAL





INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	9-12
Resultaträkning koncern	15
Balansräkning koncern	16-17
Kassaflödesanalys koncern	18
Resultaträkning moderföretag	19
Balansräkning moderföretag	20-21
Noter	22-24
Underskrifter	24



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tectona Capital AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 302	2 430	1 920	1 667
Resultat efter finansiella poster	-594	1 382	-3 438	2 537
Eget kapital	28 452	24 564	22 911	19 275
Balansomslutning	40 608	29 055	28 255	24 565
Soliditet (%)	70,1	84,5	81,1	78,5
Moderföretaget	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	435	556	150	400
Resultat efter finansiella poster	-169	-379	-1 632	1 197
Eget kapital	25 745	21 583	21 962	16 040
Balansomslutning	30 386	25 648	26 872	20 915
Soliditet (%)	84,7	84,2	81,7	76,7

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

2019 i korthet

- Totala intäkter 3 333 tkr (4 592)
- Nettoomsättning 2 302 tkr (2 430)
- Rörelseresultat -419 tkr (1 612)
- Resultat efter finansiella poster och skatt -594 tkr (1 382)
- Resultat per aktie -0,04 kr (0,1)
- Eget kapital per 31 december 28 452 tkr (24 564)
- Eget kapital per aktie den 31 december 1,71 kr (1,75)
- Soliditet per 31 december 2018, 70 % (85)
- Hyresintäkt 1 201 kr/m²/år (1 211)
- Totalt antal aktier den 31 december 16 656 378 (14 034 845)

Viktiga händelser under året

- Nytt förvärv om 42 stycken uthyrningslägenheter. Tillträde förväntas ske i mars.
- Dollarn förstärktes gentemot svenska kronan med ca 4 %.
- Dotterbolaget beviljades banklån.
- I oktober genomfördes en emission. 2,6 miljoner nya aktier emitterades till teckningskurs 1,9 kr.
- Mikael Wickbom valdes in till styrelsen på extra stämma den 30 oktober.
- Två lägenheter har sålts för att frigöra likviditet för förvärv av annan fastighet.

Viktiga händelser efter årets slut

- Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

VD-KOMMENTAR

Året 2019 var ett genombrott för Tectona då bolaget beviljades banklån för förvärv av fastigheter. Kreditmarknaden i Latinamerika skiljer sig stort från den kreditmarknad vi är vana vid i Sverige med hög belåning på fastigheter till förmånliga villkor. Att erhålla banklån är något vi har lagt stort fokus på och det är av stor vikt för bolagets fortsatta tillväxt. Jag bedömer att det finns fortsatt gott om utrymme för ökad belåning då vi idag har en soliditet på 70 %. För att erhålla ökad belåning kommer vi att fortsätta vår bearbetning av olika banker. Vi kommer också att ge ut en företagsobligation under våren 2020.

Tack vare bankfinansiering har antalet uthyrningsobjekt ökat från 30 till 71 stycken. Hyresintäkterna beräknas öka med ungefär 50 % efter tillträde. Detta är dock ingenting som återspeglas i årets bokslut eftersom tillträde till de nya lägenheterna sker efter årsskiftet.

Det är nu över 10 år sedan som jag var med och grundade Tectona. Inte kunde jag då ana vilken fantastisk framgång som väntade Panama där Bolaget har investerat i fastigheter. Tillväxten har under denna period varit bland den högsta i världen med cirka 8,5 % i snitt per år enligt Världsbanken. I januari 2019 uppgraderade Moody's kreditvärderingsinstitut Panamas kreditvärdighet till Baa1 vilket är i samma nivå som Spanien. Det har varit roligt, inspirerande och spännande att verka på en sådan marknad.

Fastighetspriser har stigit i takt med tillväxten och välståndet i området har ökat rejält. En investering i Tectona är en unik möjlighet att ta del av denna blomstrande marknad.

Genom vår erfarenhet av fastighetsförvärv och uthyrning har vi upptäckt ett mycket fördelaktigt segment på bostadsmarknaden. Kultur, tradition, familjekonstellation samt urbanisering har förändrats i grunden i Latinamerika under det senaste decenniet. Denna radikala och snabba omställning till färre familjemedlemmar och fler singelhushåll leder till stor efterfrågan av allt mindre lägenheter. Tectona erhåller hyresintäkter upp till 5 900 kronor per m² och år för de mindre uthyrningsobjekten vilket överstiger hyresnivån i centrala Stockholm. Investeringsnivån för dessa objekt är fortfarande mycket attraktiv då vi förvärvar för cirka 14 000 kronor per m².

Förutom att vi verkar på en geografiskt intressant marknad så har Tectona koncernen uppnått en stabil bas för fortsatta investeringar. Vi har stabila hyresintäkter och en låg belåningsgrad vilket bäddar för utökad belåning och tillväxt. Koncernen har visat sig ha en framgångsrik och vinstgivande affärsmodell på en tillväxtmarknad där IMF och Världsbanken spår en fortsatt ljusframtid med stark tillväxt. Genom åren har vi erhållit nyttiga erfarenheter och funnit ett lukrativt segment på bostadsmarknaden.

Johan Skållén, VD



KORT OM TECTONA

Tectona har ända sedan starten år 2006 arbetat för att investera långsiktigt med låg risk i syfte att skapa en hållbar avkastning över tid. Sedan 2014 fokuserar bolaget främst på att investera i fastigheter för uthyrning i Panama City. Idag har bolaget 71 stycken uthyrningslägenheter varav 42 stycken under förvärv.

Vision

Att ge människor en möjlighet att bo smart och funktionellt i bra områden mitt i city.

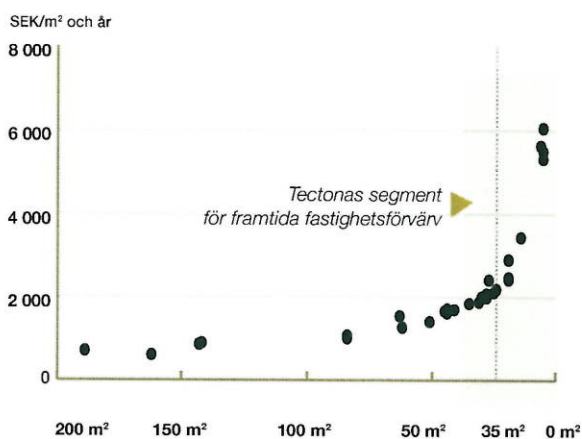
Tectonas affärsmodell

Tectona Panama Fastigheters AB:s affärsmodell fokuserar på att ge långsiktig avkastning genom att förvärva och äga funktionella fastigheter på attraktiva platser främst i Panama City. Tectonas specifika investeringsfilosofi fokuserar på ett lönsamt kundsegment bestående av Panamanska singelhushåll som efterfrågar mindre lägenheter på centrala platser i Panama City.

Värdeskapande

Värdeskapandet i affärsmodellen ligger i att förvärva fastigheter och bygga om till mindre attraktiva uthyrningsenheter vilka ger väsentligt högre hyresintäkter och i förlängningen en högre värdering av fastigheterna. Den främsta bakomliggande orsaken till markant högre hyresintäkter från mindre lägenheter är det snabba demografiska skifte vi ser i hela Latinamerika. Det finns en begränsad tillgång på mindre lägenheter medan efterfrågan ökar snabbt.

Höga hyresintäkter för bolagets mindre lägenheter



Tectona har identifierat ett lukrativt segment av mindre hyreslägenheter som genererar hög avkastning. Bolaget erhåller hyresintäkter upp till 5 900 kr per m² och år för de mindre uthyrningsobjekten vilket överstiger hyresnivån i centrala Stockholm.

MARKNADSKOMMENTAR

Latinamerika i snabb omställning mot mindre hushåll

Latinamerika är en kontinent under snabb marknadsomställning. Nya generationer växer upp och önskar leva ett helt annorlunda liv jämfört med tidigare generation. Dagens unga bryr sig mindre om tradition och kyrka. De vill i stället leva ett materiellt bättre liv än föräldrarna. Samtidigt sker en kraftig urbanisering, då de nya generationerna söker sig till stora städer som erbjuder karriär, kultur och nöjen. Samtidigt sker ett demografiskt skifte då nativiteten har på kort tid sjunkit kraftigt. Hushållen blir som en följd av detta mindre och efterfrågan på mindre lägenheter centralt i city ökar markant.

Hyresmarknaden

Panamas hyresmarknad är i allmänhet hyresvärdens marknad. Hyror kan avtalas fritt mellan hyresvärd och hyresgäst och inkluderar i allmänhet fritt överenskommen årlig höjning av hyran. Panamas hyresmarknad är ännu en omogen marknad utan större kommunala, statliga eller publika hyresrättsbolag. Istället är det ofta familjer som äger ett eller flera hyreshus som de hyr ut via fastighetsmäklare som agerar mellanhand mellan hyresvärdar och hyresgäster. Hyresperioden brukar vanligtvis skrivas löpande och hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet med överenskomna påföljder. Hyra indexeras vanligtvis årligen till en överenskommen ökning på mellan 3% och 5% per år. Hyresdeposition är vanligtvis 1 månadshyra medan Tectona kräver 1,5 månadshyra. Hyran betalas månadsvis i förskott

Övergripande marknadskommentar för 2019

Bolaget bedömer att marknaden för fastigheter samt marknaden för uthyrning av bostäder i Panama City, har generellt varit fortsatt svag under 2019. Tectona har ändå haft låg vakans men har i vissa fall sänkt hyran för att bättre anpassa mot rådande marknad.

Enligt Encuentra24.com (liknande hemnet.se) har priserna i Panama City sjunkit med cirka två procent under 2019. Bolagets bedömning är att omsättningen på fastighetsaffärer har varit låg.

Övergripande marknadsutsikt för 2020

Bolaget bedömer att ekonomin kommer vara fortsatt trög under 2020 jämfört med det fantastiska ekonomiska uppsving Panama upplevde mellan 2000 och 2013. Ekonomin förväntas förbättras marginellt under 2020 jämfört med 2019. Vi ser tecken på att ekonomin förbättras, bland annat ser vi ökat intresse och aktivitet bland potentiella hyresgäster.

Tillväxttakten för 2019 blev lägre än vad som förutspåddes inför året 2019. Enligt IMF är den beräknade tillväxten för 2019 ca 3,9 %. IMF:s prognos för 2020 är att tillväxten ökar något till 4,6 %.

Panama utmärker sig i Latinamerika som ett logistiskt center och ett politiskt stabilt land. Att vara ett politiskt stabilt land med låg arbetslöshet och låg inflation kan fortsatt vara mycket lyckosamt för Panama vilket i sin tur kommer driva på tillväxten ännu mer. Dels är det ett stort migrationstryck till Panama av både högutbildade och lågutbildade som söker ett bättre jobb eller ett mer tryggt land att leva i. Tack vare politisk stabilitet och låg inflation finns det också från övriga Latinamerika ett stort intresse för investeringar i landet. Bolagets styrelse bedömer att utländska direktinvesteringar kommer fortsatt vara högt i Panama vilket kommer driva på tillväxten.

Gällande fastighetspriser så är bedömningen att priserna kommer vara stabila under 2020.



KONCERNENS UTVECKLING UNDER 2019**Resultat**

I koncernen blev årets resultat negativt med 594 tkr. Under 2019 sjönk hyresintäkterna främst till följd av försäljning av två uthyrningsobjekt. Likviden från försäljningen har använts till förvärv av den nya fastigheten om 42 stycken uthyrningslägenheter. Dessa nya lägenheter hade inte tillträtts vid årsskiftet och vi har därmed inte erhållit hyresintäkter från detta objekt.

En faktor vilket tynger resultatet med en engångspost om 580 tkr är avyttringen av två av våra sämre fastighetsobjekt. Försäljningarna har varit en vinst omräknat till svenska kronor men blev en bokföringsmässig förlust i dollar. Styrelsen beslutade att avyttra de sämre objekten för att frigöra likviditet för förvärv av objekt med högre hyresintäkter.

Värdering av underliggande tillgångar

Tectona redovisar enligt K3 och därför visas inte förändringar i marknadsvärdet av bolagets tillgångar i resultaträkningen till skillnad mot de företag som redovisar enligt IFRS. Värderingen som utfördes direkt efter årsskiftet har tagit hänsyn till hyresintäkterna från respektive fastighet och är utförd av Avance. Värt att notera är att värderingen vid förra årets bokslut utfördes av ett annat bolag som inte tog hänsyn till hyresintäkterna.

Enligt den senaste värderingen som utfördes vid årsskiftet värderades Tectona koncernens fastigheter till 28 191 tkr exklusive vår nya fastighet som förvärvades för 9 776 tkr. Med utgångspunkt att den nya fastigheten om 42 lägenheter har samma värde som förvärvspriset har Tectona koncernen fastigheter värderade till 37 967 tkr. Värderingen visar ett övertvärde på 4 526 tkr motsvarande 13 % jämfört med bokfört värde.

Hyresintäkter

Den genomsnittliga hyresnivån i Panama City är ca 1 200 kronor per m² och år. Dock är hyresnivån vitt varierande beroende på en kraftigt ökad efterfrågan på mindre lägenheter samtidigt som det finns ett större utbud än efterfrågan på stora lägenheter vilket gör att större lägenheter har väsentligt lägre hyresintäkter per m². Tectonas mindre uthyrningsobjekt (under 40 m²) har hyresintäkter mellan 2 000 kronor upp till 5 900 kronor medan större uthyrningsobjekt (mellan 150m² till 200 m²) ger mellan 600 kronor till

1 000 kronor i hyresintäkt per m² och år. Detta kan jämföras med genomsnittshyran i Stockholmstad som 2017 låg på mellan 1 285 till 1 345 kronor per m² och år enligt SCBs bostadsregister.

Hyresintäkterna i dotterbolaget 2 194 tkr (2 351 tkr)

Främsta orsaken till att hyresintäkterna har sjunkit är att två hyresobjekt har avyttrats.

Hyresmarknaden har kylts av under de senaste två åren och därmed har hyresnivån anpassats i några fall till en lägre nivå.

Vakans

Den beräknade ekonomiska vakansgraden var under helåret 2019 7 % (9%). Vi har lyckats att sänka vakanser men vi har en bit kvar till vår målsättning på 4 %. En svårighet är att i rådande marknadsläge så är det svårt att få en ny hyresgäst att signa avtal innan tidigare hyresgäst har flyttat ut. Vi jobbar mycket med att få nya avtal innan de gamla löper ut och vi kommer bland annat att införa 3D visning av lägenheterna på webbsidan. På vissa hyresobjekt har hyresnivån sänkts för att bättre anpassas för rådande marknadsläge.

Eget kapital och Skulder

Eget kapital uppgick per 31 december 2019 till 28 452 tkr (24 564).

Koncernens externa räntebärande skulder per 31 december uppgick till 3 780 tkr och består av ett obligationslån med fast årlig ränta om 7 % vilket betalas helårsvis.

Aktien

Antal registrerade aktier per 31 december 2019 uppgick till 16 656 378 stycken (14 034 845). Fördelat på 1 680 729 (1 680 729) aktier av serie A samt 14 975 649 aktier av serie B (12 354 116). Samtliga aktier utgivna av Bolaget berättigar till utdelning på lika villkor. Samtliga aktier har ett kvotvärde om en (1) krona per aktie. A-aktierna har tio (10) röster, medan aktierna av serie B har en (1) röst. A-aktierna har ISIN nummer SE0006877692 medan B-aktierna har ISIN nummer SE0006877700. Det är endast aktierna av serie B som handlas publikt.

Under året 2019 fram till årsskiftet föll aktiekursen med 16 % från 1,95 kr till 1,63 kr.

Bolagets B-aktie är upptagen till handel på NGM Nordic MTF sedan 13 april 2018 under kortnamnet TCAB MTF B.

Utdelning

Styrelsen föreslår att bolaget inte lämnar utdelning för 2019 års resultat.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Målsättning

Målsättning inför 2019 var att:

- Öka koncernens totala kapital och antalet hyresobjekt med mer än 50 %.
- Sänka den ekonomiska vakansgraden till under 4 %.

Under 2019 har vi erhållit banklån och genomfört en emission i syfte att öka bolagets storlek. Totalt kapital har ökat till ca 40 mkr vilket är en ökning om ca 40 %. Antalet hyresobjekt har mer än dubblats till 71 stycken.

Under 2019 har vi jobbat hårt med att sänka vakansen vilket vi har lyckats med. Dock är det en bit kvar ner till 4 % vakans. I det rådande marknadsläget finns det många objekt ute på marknaden att hyra. Det är vanligt att hyresgäster signar avtal bara någon vecka innan inflyttning. Vi har haft svårighet att få nya hyresgäster att teckna avtal innan befintlig hyresgäst flyttar ut. Vakansen uppstår tiden det tar mellan gammal hyresgäst flyttar ut tills en ny kommer in. För att ytterligare sänka vakanser kommer vi att 3D filma alla lägenheter i syfte att minska visningar på plats.

Målsättning inför 2020

- Att öka antalet hyresobjekt genom ökad skuldsättning
- Att ytterligare sänka vakansen. Målet är ca 4 % ekonomisk vakansgrad.

Diskussion angående ändring av bokföringsprincip

Inom styrelsen förs diskussion gällande byta av bokföringsprincip till IFRS från K3. Inga beslut har tagits men under 2020 så kan möjligtvis styrelsen besluta att ändra bokföringsprincip. Ett sådant beslut kan komma att få relativt stor redovisningsmässig påverkan av resultatet. Enligt IFRS påverkas fastigheternas eventuella värdeuppgång eller värdenedgång resultatet i bokföringen.

Händelser efter rapportperioden

Efter rapportperiodens slut har vi erhållit tillträde till den nya fastigheten med 42 uthyrningslägenheter.

Årsstämma och extra stämma 2019

Den 11 april 2019 höll Tectona Capital ordinarie årsstämma. Stämman fastställde de i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningarna. Stämman beslutade att Bolagets resultat för 2018 ska överföras i ny räkning. Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter för räkenskapsåret 2018.

Stämman beslutade att styrelsen ska bestå av tre ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter. Stämman omvalde styrelseledamöterna Johan Skållén, Jason Tummings och Bengt Thorn. Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission fram till nästa årsstämma (både kontant och apportemission) med avvikelse för aktieägarnas företrädesrätt. Stämman beslutade att emittera 850 000 stycken teckningsoptioner till styrelseledamöterna. Teckningskurs är 2,5 kr med sista teckningsdatum den 11 april 2022.

Samtliga beslut på stämman fattades enhälligt.

Den 30 oktober 2019 hölls extra stämma. Stämman beslutade att välja in Mikael Wickbom till styrelsen. Mikael har arbetat lång tid för Skandia med portföljkonstruktion och råd till rådgivare. Mellan åren 1998 till 2011 var Mikael Managing Director för ODIN Fonders Sverigeverksamhet. Mikael jobbar för närvarande som försäljningsansvarig för Catella Fonder. Han har en ekonomutbildning från Stockholms Universitet. Han har ett flertal investeringar i både noterade och onoterade företag.





Eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 035	4 854	625	5 050	24 564
Nyemission	2 621	1 666			4 287
Utgivning av teckningsoptioner		44			44
Omräkningsdifferens			151		151
Årets resultat				-594	-594
Belopp vid årets utgång	16 656	6 564	776	4 456	28 452

Moderföretaget

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 035	467	7 460	-379	21 583
Nyemission	2 621		1 666		4 287
Utgivning av teckningsoptioner			44		44
Disposition enligt beslut av årsstämma:			-379	379	-
Årets resultat				-169	-169
Belopp vid årets utgång	16 656	467	8 791	-169	25 745

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 621 276, disponeras enligt följande: Balanseras i ny räkning

	Belopp i SEK
Balanseras i ny räkning	8 621 276
Summa	8 621 276

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning koncernen

Belopp i KSEK	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		2 302	2 430
Övriga rörelseintäkter		1 031	2 162
		3 333	4 592
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-299	-189
Övriga externa kostnader		-2 288	-2 471
Personalkostnader	2	-585	-320
Övriga rörelsekostnader		-580	-
Rörelseresultat		-419	1 612
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		138	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313	-326
Resultat efter finansiella poster		-594	1 382
Resultat före skatt		-594	1 382
Årets resultat		-594	1 382
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		-594	1 382

Balansräkning koncernen

Belopp i KSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	33 441	25 114
		33 441	25 114
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	603	603
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 455	1 335
		2 058	1 938
Summa anläggningstillgångar		35 499	27 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112	130
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 246	1 036
Övriga fordringar		111	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120	84
		1 589	1 271
<i>Kassa och bank</i>		3 520	732
Summa omsättningstillgångar		5 109	2 003
SUMMA TILLGÅNGAR		40 608	29 055

Belopp i KSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		16 656	14 035
Övrigt tillskjutet kapital		6 564	4 854
Reserver		776	625
Balanserat resultat inkl årets resultat		4 456	5 050
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		28 452	24 564
Summa eget kapital		28 452	24 564
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	8	-	3 780
		-	3 780
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		112	48
Övriga kortfristiga skulder	8	11 653	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		391	468
		12 156	711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 608	29 055

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i KSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-598	1 382
		-598	1 382
Betald inkomstskatt			-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-598	1 382
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-202	-336
Förändring av kortfristiga skulder		6 933	-6 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 133	-5 611
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 499	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-120	-1 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 619	-1 335
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		4 981	2 435
Obligationslån		-	3 780
Emissionskostnader		-694	-
Emissionskostnader		44	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 331	6 215
Årets kassaflöde		2 845	-731
Likvida medel vid årets början		732	1 573
Kursdifferens i likvida medel		-57	-110
Kursdifferens i likvida medel		3 520	732

Resultaträkning moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		435	556
Övriga rörelseintäkter		225	212
		660	768
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		-	-110
Övriga externa kostnader		-936	-1 116
Personalkostnader	2	-394	-320
Rörelseresultat		-670	-778
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		807	722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306	-325
Resultat efter finansiella poster		-169	-379
Resultat före skatt		-169	-379
Årets resultat		-169	-379

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	236	236
		236	236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	1 790	1 290
Fordringar hos koncernföretag	5	24 007	22 074
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	603	603
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 455	1 335
		27 855	25 302
Summa anläggningstillgångar		28 091	25 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		111	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89	84
		200	105
<i>Kassa och bank</i>		2 095	5
Summa omsättningstillgångar		2 295	110
SUMMA TILLGÅNGAR		30 386	25 648

Belopp i KSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (16 656 378 aktier)		16 656	14 035
Uppskrivningsfond		467	467
		17 123	14 502
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		6 520	4 854
Balanserad vinst eller förlust		2 227	2 606
Utgivning av teckningsoptioner		44	-
Årets resultat		-169	-379
		8 622	7 081
Summa eget kapital		25 745	21 583
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	8	-	3 780
		-	3 780
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		112	48
Skulder till koncernföretag		493	-
Övriga kortfristiga skulder	8	3 806	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230	215
		4 641	285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 386	25 648

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare 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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärfsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärfsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom realiserade vinster elimineras i sin helhet. Realiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förplikterna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagt för aktierna samt förvärfskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

**NOT 2 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER
OCH ARVODEN TILL STYRELSE****Medelantalet anställda**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncernen		
Medelantalet anställda	1	1
Totalt	1	1

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar	491	250
Sociala kostnader	94	79
(varav pensionskostnader)	-	-
Totalt	585	329

**NOT 3 BYGGNADER, MARK OCH
TRÄDAVERKNINGSRÄTTIGHETER**

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	25 114	22 962
-Nyanskaffningar	10 525	-
-Avyttringar och uträningar	-3 026	
-Årets omräkningsdifferenser	828	2 152
Redovisat värde vid årets slut	33 441	25 114

Moderföretag*Ackumulerade anskaffningsvärden:*

-Vid årets början	236	236
Redovisat värde vid årets slut	236	236

NOT 4 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2019-12-31	2018-12-31
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	700	700
-Förvärv	500	-
-Vid årets slut	1 200	700
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	590	590
-Vid årets slut	590	590
Redovisat värde vid årets slut	1 790	1 290

**Spec av moderföretagets innehav av andelar i
koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal andelar	i %	2019-12-31 Redovisat värde	2018-12-31 Redovisat värde
Tectona Panama Fastigheter AB, 556869-6198, Stockholm	700 000	100	1 290	1 290
Venezuela Capital AB, 559087-1918, Stockholm	500 000	100	500	-
			1 790	1 290

NOT 5 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2019-12-31	2018-12-31
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	22 074	20 696
-Tillkommande fordringar	1 933	1 378
Redovisat värde vid årets slut	24 007	22 074

**NOT 6 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG
OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	136	136
-Vid årets slut	136	136
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	467	467
-Vid årets slut	467	467
Redovisat värde vid årets slut	603	603

Specifikation av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Intresseföretag Org nr/Säte	Kapital- andel	Röst- rätts- andel	Eget kapital	Resultat	2019-12-31 Redovisat värde
Sweteak AB, 556797-7094, Stockholm	23,43	23,46	6 978	-507	603

Stockholm den

29 mars 2020

Jason Tummings
StyrelseordförandeBengt Thorn
Styrelseledamot**NOT 7 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG
OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 335	-
-Tillkommande fordringar	120	1 335
Redovisat värde vid årets slut	1 455	1 335

NOT 8 OBLIGATIONSÅN

Företagsobligation 3 780 000 kr upptagen 15 juni 2018,
fast årlig ränta 7%, ränteutbetalningar 1 ggr per år i efter-
skott, löptid 2 år.

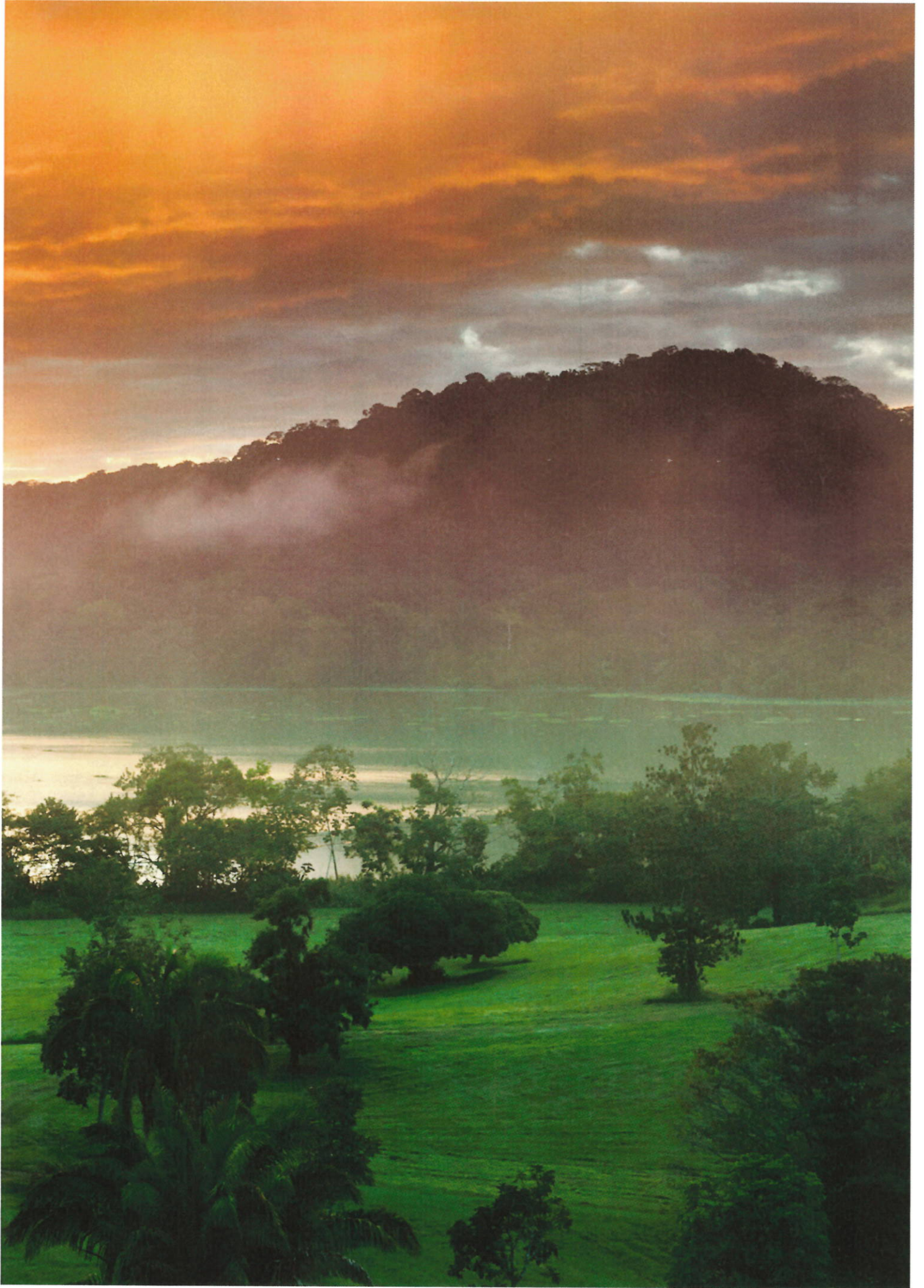
Johan Skålen
Verkställande direktör
StyrelseledamotNils Wickbom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

31 mars 2020

Allegretto Revision AB

Roland Brehme
Auktoriserad revisor







Revision

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tectona Capital AB

Org.nr 556713-3672

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tectona Capital AB för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tectona Capital AB för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

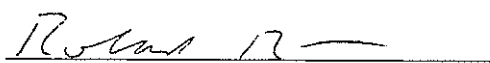
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

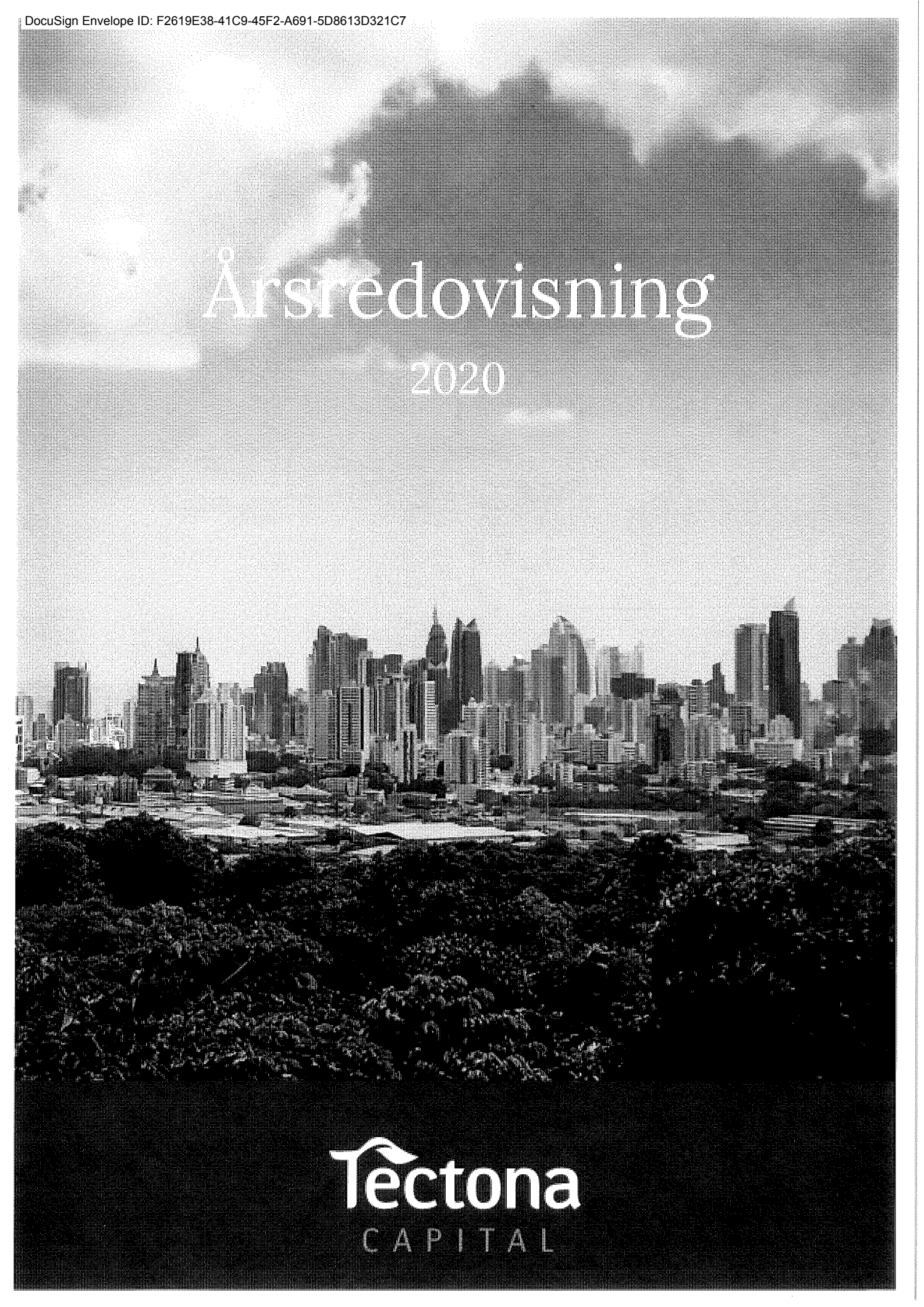
Stockholm den 31 mars 2020

Allegretto Revision


Roland Brehme
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2020



Tectona
CAPITAL

Tectona Capital AB

Org nr 556713-3672

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Om Tectona	1-6
Förvaltningsberättelse	7-9
Resultaträkning - koncern	10
Balansräkning - koncern	11-12
Kassaflödesanalys - koncern	13
Resultaträkning - moderföretag	14
Balansräkning - moderföretag	15-16
Noter	17-22
Underskrifter	23

Tectona Capital AB
556713-3672

1

VD har ordet

Bästa aktieägare

År 2020 började riktigt trevligt för Tectonas del. Vi hade ökande intäkter, låga vakanser och erhöll tillträde till en ny fastighet vilket mer än dubblade antalet uthyrningslägenheter. 2020 skulle bli ett rekordår och ett rejält avstamp för Tectona. Direkt efter tillträdet av den nya fastigheten spreds coronaviruset och många länder valde omfattande nedstängningar med stor påverkan på samhället som följd vilket vi tyvärr inte sett slutet på ännu. Panama valde att införa utgångsförbud och omfattande nedstängningar. I maj infördes ett moratorium vilket bland annat innebär att fastighetsägare inte kan vräka hyresgäster som inte betalar hyra. Ekonomin störttycker i andra kvartalet, BNP sjunker med 38 %. Dessa faktorer får till följd att vakanser ökar kraftigt mot slutet av året och ungefär en femtedel av hyresfaktureringen betalas inte in. Mot slutet av året erhåller bolaget knappt hälften av normal hyresintäkt.

Fantastisk strategisk möjlighet

Tectona har fortfarande relativt höga overhead kostnader och därför är det mycket viktigt med fortsatt tillväxt. Under 2020 ökade antalet uthyrningsbostäder med mer än det dubbla. Intjäningen ökade totalt sett men minskade beräknat på uthyrningsbar yta. Orsaken är ökad vakans och sämre marknad med lägre hyror. Kortsiktigt är sänkta fastighetspriser och sänkt hyra ett ekonomiskt avbräck. Men ur strategisk synvinkel öppnas ett fönster med fantastiska möjligheter att öka förvärven när fastighetspriserna sjunkit kraftigt. Detta är ett unikt tillfälle för Tectona att ta vara på!

Framtidsutsikter

IMF:s prognos för Panama är att BNP växer med 4 % för 2021 och 5 % för 2022. Jag är övertygad om att ekonomin kommer återhämtas men samtidigt är det svårbedömt hur lång tid det kommer att ta. En fingervisning om hur återhämtningen kan ske är att studera återhämtningen när Panama hade en svår ekonomisk kris 1988 då ekonomin (BNP) sjönk med 13,5 %. Två år efter krisen var tillväxttakten över 8 % och tre år efter krisen var tillväxten 9,5 %.

Fastighetspriser har fått en rejäl knäck under coronakrisen. Mot bakgrund av tidigare ekonomiska kriser samt Panamas starka underliggande ekonomiska stabilitet är jag övertygad att det är ett historiskt bra tillfälle att förvärva fastigheter på denna marknad. Min bedömning är att fastighetspriser kommer återhämtas inom tre år. För att skapa möjlighet att förvärva fler objekt under året ser styrelsen över olika möjligheter till kapitalanskaffning.

Ändrad redovisningsmetod kan få stor inverkan på framtida resultat

Under 2021 implementerar Tectona nya redovisningsprinciper till IFRS från nuvarande K3. Det innebär att framtida värdering av fastigheterna kommer påverka resultatet. När fastighetspriserna återhämtas så kommer det få stor positiv resultatpåverkan i redovisat resultat. Första finansiella rapport enligt IFRS blir bokslutskommunikén för helåret 2021.

Johan Skälén
Verkställande direktör

Kort om Tectona

Vision

Att erbjuda människor möjligheten att bo smart, miljömedvetet och funktionellt mitt i city.

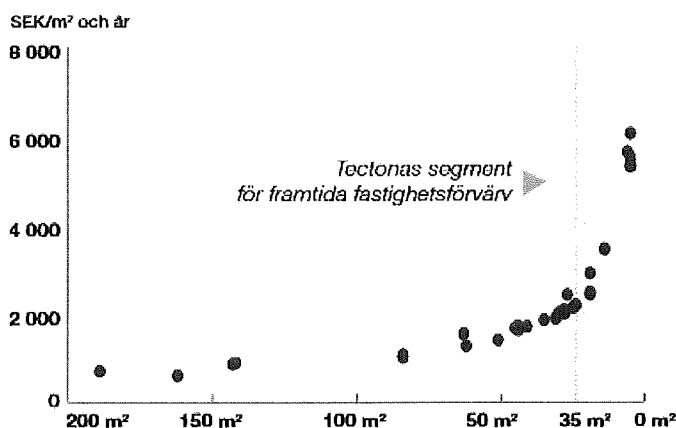
Tectonas affärsmodell

Tectonas affärsmodell är att förvärva och äga fastigheter i city som byggs om till mindre och funktionella lägenheter. Tectonas specifika investeringsfilosofi fokuserar på ett lönsamt kundsegment bestående av singelhushåll som efterfrågar mindre centralt belägna lägenheter med gångavstånd till affärer, nöjen och kommunikationer.

Värdeskapande

Värdeskapandet i affärsmodellen ligger i att förvärva fastigheter och bygga om till mindre attraktiva uthyrningsenheter vilka ger väsentligt högre hyresintäkter och i förlängningen en högre värdering av fastigheterna. Den främsta bakomliggande orsaken till markant högre hyresintäkter från mindre lägenheter är det snabba demografiska skifte vi ser i stora delar av världen. Antal personer i varje hushåll minskar snabbt samtidigt som urbaniseringen ökar. Detta gör att efterfrågan på mindre funktionella lägenheter i city ökar snabbt.

SAMBAND MELLAN HYRESINTÄKT OCH LÄGENHETSSTORLEK



Ovanstående diagram visar Tectonas hyresintäkt per kvadratmeter för 2018 års fastighetsbestånd. Sambandet mellan mindre lägenheter och ökade hyresintäkter är mycket stort.

Snabb demografisk omställning mot mindre hushåll

Latinamerika är en kontinent under snabb omställning till mindre hushåll. Nya generationer växer upp och önskar leva ett helt annorlunda liv jämfört med tidigare generation. Dagens unga bryr sig mindre om tradition och kyrka. De vill i stället leva ett materiellt bättre liv än föräldrarna. Samtidigt sker en kraftig urbanisering, då de nya generationerna söker sig till stora städer som erbjuder karriär, kultur och nöjen. Samtidigt sker ett demografiskt skifte då nativiteten har på kort tid sjunkit kraftigt. Hushållen blir som en följd av detta mindre och efterfrågan på mindre lägenheter centralt i city ökar markant.

Hyresmarknaden

Panamas hyresmarknad är i allmänhet hyresvärdens marknad. Hyror kan avtalas fritt mellan hyresvärd och hyresgäst och inkluderar i allmänhet fritt överenskommen årlig höjning av hyran. Panamas hyresmarknad är ännu en omogen marknad utan större kommunala, statliga eller publika hyresrättsbolag. Istället är det ofta familjer som äger ett eller flera hyreshus som de hyr ut via fastighetsmäklare som agerar mellanhand mellan hyresvärdar och hyresgäster. Hyresperioden brukar vanligtvis skrivas löpande och hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet med överenskomna påföljder. Hyra indexeras vanligtvis årligen till en överenskommen ökning på mellan 3% och 5% per år. Hyresdeposition är vanligtvis 1 månadshyra medan Tectona kräver 1,5 månadshyra. Hyran betalas månadsvis i förskott.

Marknadskommentar**Inledning**

Panama utmärker sig i Latinamerika som ett logistiskt center och ett politiskt stabilt land. Den enskilt viktigaste faktorn för fortsatt stabil ekonomisk tillväxt och politisk stabilitet är panamakanalen vilket anses vara världens viktigaste handelsled. Trots handelshinder och coronapandemi ökade intäkterna och vinsten till statskassan från kanalen under 2020. Att vara ett politiskt stabilt land med låg arbetslöshet och låg inflation kan fortsatt vara mycket lyckosamt för Panama vilket i sin tur kommer driva på tillväxten ännu mer. Dels är det ett stort migrationstryck till Panama av både högutbildade och lågutbildade som söker ett bättre jobb eller ett mer tryggt land att leva i. Tack vare politisk stabilitet och låg inflation finns det också från övriga Latinamerika ett stort intresse för investeringar i landet.

Övergripande marknadskommentar för 2020

När corona viruset spreds valde Panama att införa mycket hårda nedstängningar och restriktioner. Det fick till följd att ekonomin störtade. I andra kvartalet sjönk BNP med över 38 %. För tredje kvartalet sjönk ekonomin med 23,6 % enligt INEC. Den 1 maj infördes ett moratorium vilket innebär att hyresgäster som inte kan betala hyra inte riskerar att vråkas. Det innebär också att banken inte återtar fastigheter från låntagare som inte betalar ränta. En följeffekt blir att bankutlåning nästan helt upphört eftersom banken inte får in betalningar på utlåning. Därmed har transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden varit mycket låg. De få fastighetstransaktioner som genomförs är i princip utan bankbelåning. Enligt värderingsintyg har värdet på bolagets fastigheter sjunkit med 15 % (räknat i USD) under 2020.

En viktig intäkt till statskassan är panamakanalen. Trots corona epidemin ökade omsättningen från kanalen under 2020 med 7 % till 3,44 miljarder USD. Även vinsten steg till 1,7 miljarder USD.

Övergripande marknadsutsikt för 2021

IMF:s prognos för Panama är att BNP växer med 4 % för 2021 och 5 % för 2022. Vaccination av befolkningen har satts igång och nuvarande plan är att utgångsförbuden ska avskaffas den 6 mars. Styrelsen för Tectona bedömer att den ekonomiska aktiviteten ökar under 2021. För att ekonomin ska få ordentlig skjuts krävs att turismen återvänder. Turismsektorn är en av de största ekonomiska sektorerna och många människor får sin inkomst från turism.

En fingervisning om hur den ekonomiska återhämtningen kan ske är att studera återhämtningen när Panama hade en svår ekonomisk kris 1988 då ekonomin (BNP) sjönk med 13,5 %. Två år efter krisen var tillväxttakten över 8 % och tre år efter krisen var tillväxten 9,5 %. Under finanskrisen 2009 hade Panama en tillväxt på 1,2 %. Två år senare var tillväxten tillbaka på över 11 % enligt IMF.

Styrelsens bedömning är att fastighetsmarknaden fortsatt kommer vara mycket svag under 2021. Det är sannolikt att fastighetspriser sjunker ytterligare när moratoriumet upphör och banker återfår rätt att återta fastigheter.

Tectona Capital AB
556713-3672

Koncernens utveckling under 2020

Resultat

I koncernen blev årets resultat negativt med 5 226 tkr.

Den största resultatpåverkande faktorn är en valutaförlust på 3 238 tkr. Dotterbolaget äger tillgångar i USD och har en skuld till moderbolaget i SKR. När lånet räknas om från USD till SKR uppstår en förlust på bokslutsdagen eftersom USD sjönk med 12 % gentemot SKR under bokslutsåret.

Under 2020 ökade vakanserna till följd av den hårda nedstängningen av samhället. När hård lock down infördes i städerna valde många hyresgäster att flytta ut till landsbygden. Den ekonomiska vakansen ökar och beräknas uppgå till 15 % (7 %) under bokslutsåret. När Panama inför ytterligare lock down i slutet av året ökar vakanserna till närmare 40 %. Beaktat bolagets vakansgrad under 2019 så tappade bolaget 431 tkr i intäkter på grund av ökad vakans under bokslutsåret jämfört med 2019.

Avskrivningar på fastigheterna är 2 % och belastar resultatet på helåret med 648 tkr. När bolaget övergår till IFRS kommer inga avskrivningar på investeringsfastigheterna att bokföras.

Av de totala fakturerade hyresintäkterna var det 18 % som inte betalades in under 2020 på grund av försämrade betalningsförmåga samt moratoriumet som infördes 1 maj. Bolaget kommer sannolikt återfå en del av denna fordran men styrelsen bedömer att bolaget har små möjligheter att återfå merparten av denna fordran. De obetalda hyrorna har bokförts som kundförluster och belastar resultatet med 439 tkr.

Värdering av underliggande tillgångar

Enligt den senaste värderingen som utfördes i februari värderades Tectona koncernens fastigheter till 3,48 miljoner USD vilket motsvarar 15 % värdesänkning i lokal valuta. Förra årets värdering visade 4,08 miljoner. Omräknat till svenska kronor sjunker värderingen med 25 % från 37 967 tkr till 28 501 tkr.

Tectona redovisar enligt K3 och därför visas inte marknadsvärdet av bolagets tillgångar i resultaträkningen till skillnad mot de företag som redovisar enligt IFRS. Värderingen som utfördes direkt efter årsskiftet har tagit hänsyn till hyresintäkterna från respektive fastighet och är utförd av Avance. I värderingsintyget framgår att det råder ökad osäkerhet över marknadsutvecklingen till följd av effekterna på ekonomin som Covid 19 har. Det segment som sjunkit mest på fastighetsmarknaden är lyxiga objekt vilka har sjunkit med upp till 30 % under 2020.

Hyresintäkter

De fakturerade hyresintäkterna i dotterbolaget ökar till 2 432 tkr (2 302 tkr) för helåret. 439 tkr av fakturerad hyra betalas inte in. Bolaget väljer att bokföra 439 tkr som befarade kundfordringar vilket belastar resultatet.

Den genomsnittliga hyresnivån för Tectona är ca 1 200 kronor per m2 och år. Dock är hyresnivån vitt varierande beroende på en kraftigt ökad efterfrågan på mindre lägenheter samtidigt som det finns ett större utbud än efterfrågan på stora lägenheter vilket gör att större lägenheter har väsentligt lägre hyresintäkter per m2. Tectonas mindre uthyrningsobjekt (under 40 m2) har hyresintäkter mellan 2 000 kronor upp till 5 900 kronor medan större uthyrningsobjekt (mellan 150m2 till 200 m2) ger mellan 600 kronor till 1 000 kronor i hyresintäkt per m2 och år.

Vakans

Den beräknade ekonomiska vakansgraden för helåret 2020 blev 15 % (7%). Orsaken till kraftigt ökad vakans är att många valt att flytta ut till landsbygd på grund av de hårda restriktioner som gällt i städer. Beaktat bolagets vakansgrad under 2019 så har bolaget tappat 431 tkr i ökad vakans under bokslutsåret på grund av stränga coronarestriktioner. Mot slutet av året ökar vakansen och i december uppgår den beräknade ekonomiska vakansen till 36 %. I början av 2021 ser vi en svag förbättring av vakansnivån. Merparten av bolagets vakanser finns i den nyförvärvade fastigheten om 42 uthyrningslägenheter. Många hyresgäster är universitetsstuderande. Eftersom universiteten varit stängda har många hyresgäster flyttat hem till sina familjer. Styrelsens bedömning är att fastigheten återfår full beläggning när universiteten öppnar.

Kundförluster

Av de totala hyresintäkterna är det 18 % som inte betalades in under 2020 på grund av försämrade betalningsförmåga samt moratoriumet som infördes 1 maj. Bolaget kommer sannolikt återfå en del av denna fordran men styrelsen bedömer att bolaget har små möjligheter att återfå merparten av denna fordran. De obetalda hyrorna har bokförts som kundförluster och belastar resultatet med 439 tkr.

Eget kapital och Skulder

Eget kapital uppgick per 31 december 2020 till 23 371 tkr (28 452).

Koncernens externa räntebärande skulder per 31 december uppgick till 9 061 tkr och består av ett obligationslån om 2 550 tkr med fast årlig ränta om 7,5 % vilket betalas helårsvis samt banklån om 6 511 tkr med 7 % ränta.

Aktiens kursutveckling

Under helåret 2020 föll aktiekursen med 58 % från 1,63 kr till 0,68 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår att bolaget inte lämnar utdelning för 2020 års resultat.

Övriga upplysningar**Beslut angående ändring av bokföringsprincip**

Styrelsen har beslutat att ändra redovisningsprincip till IFRS. Styrelsen anser att IFRS ger en mer rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning och resultat i bokföringen. En övergång till IFRS kan ge relativt stor redovisningsmässig påverkan av resultatet jämfört med K3. Enligt IFRS påverkar fastigheternas eventuella värdeuppgång eller värdenedgång resultatet i bokföringen.

Krav på ekonomisk kompensation

Tectonas styrelse har via Panamas ambassadör i Stockholm framfört ett formellt krav på ersättning från staten i Panama. Eftersom Tectona förlorar hyresintäkter på grund av nya regleringar från staten i Panama har Tectona begärt ersättning för ekonomiskt bortfall. Vid tidpunkten för offentliggörandet av denna rapport har Panamas myndighet inte återkommit med svar.

Målsättning inför 2021

Fastighetspriser har sjunkit och styrelsen anser att det är ett historiskt mycket bra läge för förvärv. Målsättning under 2021 blir därför att förvärva fler fastigheter och att bolaget mer aktivt söker kapitalanskaffning.

Målsättning inför förra året

Styrelsens målsättning inför 2020 var att:

- Att öka antalet hyresobjekt genom ökad skuldsättning
- Att ytterligare sänka vakansen. Målet är ca 4 % ekonomisk vakansgrad.

Precis innan pandemin slog till erhöill bolaget tillträde till den nya fastigheten. Hårda restriktioner i städerna fick till följd att många valde att flytta ut på landsbygden. Det blev mycket svårt att fylla tomma lägenheter eftersom utgångsförbud omöjliggjorde visningar av lägenheter. Det gör att vakanserna blir mycket högre jämfört med målsättningen på 4 %.

Arsstämma 2020

Den 28 april 2020 höll Tectona Capital ordinarie årsstämma.

Stämman fastställde de i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningarna.

Stämman beslutade att Bolagets resultat för 2019 ska överföras i ny räkning.

Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter för räkenskapsåret 2019.

Stämman omvalde styrelseledamöterna Johan Skålén, Bengt Thorn och Mikael Wickbom. Jason Tumblings avgick ur styrelsen.

Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission fram till nästa årsstämma (både kontant och apportemission) med avvikelse för aktieägarnas företrädesrätt.

Samtliga beslut på stämman fattades enhälligt.

Aktien

Antal registrerade aktier per 31 december 2020 uppgick till 16 656 378 stycken (16 656 378). Fördelat på 1 680 729 (1 680 729) aktier av serie A samt 14 975 649 aktier av serie B (14 975 649).

Samtliga aktier utgivna av Bolaget berättigar till utdelning på lika villkor. Samtliga aktier har ett kvotvärde om en (1) krona per aktie. A-aktierna har tio (10) röster, medan aktierna av serie B har en (1) röst. A-aktierna har ISIN nummer SE0006877692 medan B-aktierna har ISIN nummer SE0006877700. Det är endast aktierna av serie B som handlas publikt.

Bolagets B-aktie är upptagen till handel på NGM Nordic SME sedan 13 april 2018 under kortnamnet TCAB MTF B.

Tectona Capital AB
556713-3672

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tectona Capital AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

Flerårsöversikt

Koncernen

	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	2 432	2 302	2 320	1 920
Resultat efter finansiella poster	-5 226	-594	1 382	-3 438
Eget kapital	23 371	28 452	24 564	22 911
Balansomslutning	33 599	40 608	29 055	28 255
Soliditet	69,6	70,1	84,5	81,1

Moderföretaget

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	479	435	556	150
Resultat efter finansiella poster	-34	-169	-379	-1 632
Eget kapital	25 711	25 745	21 583	21 962
Balansomslutning	29 121	30 386	25 648	26 872
Soliditet	88,3	84,7	84,2	81,7

Allmänt om verksamheten

Helåret koncernen 2020 i korthet

- Hyresintäkter 2 432 tkr (2 302)
- Driftsöverskott 1 653 tkr (1 437)
- Driftsöverskott per aktie 0,1 kr (0,086)
- Resultat efter finansiella poster och skatt -5 226 tkr (-594)
- Resultat per aktie -0,31 kr (-0,04)
- Eget kapital per 31 december 23 371 tkr (28 452)
- Eget kapital per aktie per 31 december 1,4 kr (1,71)
- Soliditet per 31 december 70 % (70)
- Hyresintäkt/ yta (Beräknat före avdrag för befarade kundförluster) 1 142 kr/m2/år (1 201)
- Totalt antal aktier den 31 december 16 656 378 (16 656 378)

Viktiga händelser under året

- Tillträde till fastighet om 42 stycken uthyrningslägenheter.
- Den 1 maj införs ett dekret/moratorium i Panama vilket innebär att fastighetsägare inte kan vräka hyresgäster som inte betalar hyra.
- Dollarn försvagades gentemot svenska kronan med ca 12 %.
- Årets värdering visar att fastigheternas värde sjunkit med 15 % i lokal valuta och med 25 % omräknat till svenska kronor.
- I maj månad genomfördes en obligationsemission. 2 550 tkr tillfördes kassan.
- I juni löpte en obligation ut och 3 780 tkr betalades tillbaka.
- Coronapandemin fick beslutsfattare i Panama att ta till drastiska åtgärder och stora delar av samhället stängdes ner. Det har fått långtgående konsekvenser i sämre ekonomi och ökad arbetslöshet. Både fastighetspriser och hyresintäkter har sjunkit.

Viktiga händelser efter årets slut

- Tectona har nått en uppgörelse med banken om 87 % minskad betalning på amortering och ränta. I juni sker en omförhandling av amorteringsfrihet för andra halvåret 2021.
- Styrelsen beslutar att bolaget skall övergå till IFRS redovisningsstandard.
- Panama öppnas stegvis upp och är på väg att normaliseras efter den hårda nedstängningen av samhället. Fortfarande kvarstår en hel del osäkerhet över hur snabbt samhället öppnas upp och hur lång tid det kommer ta för ekonomin att återhämtas.

Eget kapital

Koncernen	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Annat eget kapital inkl. årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång	16 656	6 564	776	4 456	28 452
Omräkningsdifferens			145		145
Årets resultat				-5 226	-5 226
Belopp vid årets utgång	16 656	6 564	921	-770	23 371

Moderföretaget	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång	16 656	467	8 791	-169	25 745
Disposition enligt beslut av årsstämma			-169	169	-
Årets resultat				-34	-34
Belopp vid årets utgång	16 656	467	8 622	-34	25 711

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 587 533, disponeras enligt följande:

Belopp i SEK

Balanseras i ny räkning	8 587 533
Summa	8 587 533

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Tectona Capital AB
556713-3672

10

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Hysesintäkter		2 432	2 302
Fastighetskostnader		-779	-865
Driftsöverskott		1 653	1 437
Avskrivningar		-648	-
Resultat efter avskrivningar		1 005	-
Förvaltningskostnader/administrationskostnader	3	-1 895	-2 052
Övriga rörelseintäkter		230	226
Övriga rörelsekostnader		-720	-799
Resultat före finansiella poster		-1 380	-1 188
Ränteintäkter		82	138
Räntekostnader		-690	-313
Valutakursförändringar		-3 238	769
Resultat efter finansiella poster		-5 226	-594
Resultat före skatt		-5 226	-594
Årets resultat		-5 226	-594
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-5 226	-594

Tectona Capital AB
556713-3672

11

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK *Not* *2020-12-31* *2019-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	29 012	33 441
		29 012	33 441

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	603	603
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	1 758	1 455
		2 361	2 058

Summa anläggningstillgångar		31 373	35 499
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		175	112
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	1 246
Skattefordringar		49	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118	120
		342	1 589

Kassa och bank		1 884	3 520
-----------------------	--	--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar		2 226	5 109
------------------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		33 599	40 608
-------------------------	--	---------------	---------------

Tectona Capital AB
556713-3672

12

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		16 656	16 656
Övrigt tillskjutet kapital		6 564	6 564
Reserver		921	776
Balanserat resultat inkl årets resultat		-770	4 456
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		23 371	28 452
Summa eget kapital		23 371	28 452

Långfristiga skulder

Obligationslån	9	2 550	-
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	6 511	-
		9 061	-

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10,11	325	-
Leverantörsskulder		77	112
Övriga kortfristiga skulder		293	11 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		472	391
		1 167	12 156

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 599 40 608

Tectona Capital AB
556713-3672

13

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 226	-598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		648	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 578	-598
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 324	-202
Förändring av kortfristiga skulder		-7 538	6 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 792	6 133
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-117	-7 499
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-303	-120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-420	-7 619
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	4 981
Emissionskostnader		-	-694
Obligationslån		2 550	-
Utgivning av teckningsoptioner		-	44
Upptagna lån		7 318	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 868	4 331
Årets kassaflöde		-1 344	2 845
Likvida medel vid årets början		3 520	732
Kursdifferens i likvida medel		-292	-57
Likvida medel vid årets slut		1 884	3 520

Tectona Capital AB
556713-3672

14

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning		479	435
Driftsöverskott		479	435
Avskrivningar		-	-
Resultat efter avskrivningar		479	435
Förvaltningskostnader/administrationskostnader	3	-1 022	-1 091
Övriga rörelseintäkter		230	225
Övriga rörelsekostnader		-281	-240
Resultat före finansiella poster		-594	-671
Ränteintäkter		789	808
Räntekostnader		-229	-306
Valutakursförändringar		-	-
Resultat efter finansiella poster		-34	-169
Resultat före skatt		-34	-169
Årets resultat		-34	-169

Tectona Capital AB
556713-3672

15

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	295	236
		295	236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	1 790	1 790
Fordringar hos koncernföretag	6	23 972	24 007
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	603	603
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	583	1 455
		26 948	27 855
Summa anläggningstillgångar		27 243	28 091
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51	-
Aktuell skattefordran		49	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91	89
		191	200
Kassa och bank		1 687	2 095
Summa omsättningstillgångar		1 878	2 295
SUMMA TILLGÅNGAR		29 121	30 386

Tectona Capital AB
556713-3672

16

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (16 656 378 aktier)	16 656	16 656
Uppskrivningsfond	467	467
	17 123	17 123

Fritt eget kapital

Överkursfond	-	6 520
Balanserad vinst eller förlust	8 622	2 227
Utgivning av teckningsoptioner	-	44
Årets resultat	-34	-169
	8 588	8 622

Summa eget kapital

25 711 25 745

Långfristiga skulder

Obligationslån	9	2 550	-
		2 550	-

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	77	112
Skulder till koncernföretag	486	493
Övriga kortfristiga skulder	25	3 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272	230
	860	4 641

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 121 30 386

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förplikterna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagt för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/leverantörsskulder

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder/kortfristiga skulder

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Nyckeltalsdefinitioner**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byte av uppställningsform för resultaträkningen

Som ett led till ett mer renodlat fastighetsbolag har styrelsen för räkenskapsåret 2020 valt att byta uppställningsform på resultaträkningen från en kostnadsslagsindeldad resultaträkning till en funktionsindeldad resultaträkning. Den nya uppställningen ger en tydligare bild av driftsnettet från fastighetsinvesteringarna och över kostnader direkt hänförliga till fastighetsskötsel.

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter har i tidigare benämnts för nettoomsättning. I år byter denna rad namn till hyresintäkter.

Fastighetskostnader

I rubriken fastighetskostnader ingår samtliga kostnader som är direkt hänförliga till skötsel, drift och underhåll av fastigheterna.

Förvaltningskostnader och administrationskostnader

Förvaltningskostnader och administrationskostnader ingår bolagets overhead kostnader vilka inte är direkt hänförliga till fastighetsskötsel. Under denna rad ingår kostnad för notering, bokföring, kostnad för kapitalanskaffning, löner mm.

Övriga rörelseintäkter

Intäkter från uthyrning av kontor i Stockholm

Övriga rörelsekostnader

I övriga rörelsekostnader ingår en post om 439 tkr. Denna post är befarade kundförluster för obetalda hyror.

Valutakursförändring

Under 2020 stärktes svenska kronan gentemot US dollarn med 12 %. Dotterbolaget har en skuld till svenska moderbolaget i svensk valuta. Omräknat med valutaförändring blir det en negativ resultatpåverkande post på 3 238 tkr.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncernen		
Medelantalet anställda	3	1
Totalt	3	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncernen		
Löner och andra ersättningar	787	491
Sociala kostnader	73	94
(varav pensionskostnader)	-	-
Totalt	860	585

Not 4 Byggnader, mark och trädavverkningsrättigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 441	25 114
-Nyanskaffningar	117	10 525
-Avyttringar och utrangeringar	-	-3 026
-Årets omräkningsdifferenser	-3 970	828
Vid årets slut	29 588	33 441
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-648	-
-Årets omräkningsdifferenser	72	-
Vid årets slut	-576	-
Redovisat värde vid årets slut	29 012	33 441

Moderföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236	236
-Nyanskaffningar	59	-
Vid årets slut	295	236
Redovisat värde vid årets slut	295	236

Tectona Capital AB
556713-3672

20

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 200	700
-Förvärv	-	500
-Vid årets slut	1 200	1 200
Akkumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	590	590
-Vid årets slut	590	590
Redovisat värde vid årets slut	1 790	1 790

Spec av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2020-12-31 Redovisat värde	2019-12-31 Redovisat värde
Tectona Panama Fastigheter AB, 556869-6198, Stockholm	700 000	100	1 290	1 290
Venezuela Capital AB, 559087-1918, Stockholm	500 000	100	500	500
			1 790	1 790

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Moderföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 007	22 074
-Tillkommande fordringar	459	1 933
-Reglerade fordringar	-494	-
-Vid årets slut	23 972	24 007
Redovisat värde vid årets slut	23 972	24 007

Tectona Capital AB
556713-3672

21

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen/moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	136	136
-Vid årets slut	136	136
Ackumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	467	467
-Vid årets slut	467	467
Redovisat värde vid årets slut	603	603

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag/ org nr, säte</i>	<i>Kapital- andel</i>	<i>Rösträtts- andel</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Resultat</i>	<i>Redovisat värde</i>
Sweteak AB, 556797-7094, Stockholm	23,43	23,46	7 182	204	603

Not 8 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 455	1 335
-Tillkommande fordringar	-	120
-Reglerade fordringar	-872	-
-Vid årets slut	583	1 455
Redovisat värde vid årets slut	583	1 455

Tectona Capital AB
556713-3672

22

Not 9 Obligationslån

Företagsobligation 2 550 000 kr upptagen den 29 maj 2020, fast årlig ränta 7,5%, ränteutbetalningar 1 ggr per år i efterskott, löptid 4 år.

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	325	-
Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen	6 511	-
	6 836	-

Not 11 Ställda säkerheter - koncernen

Ställda säkerheter

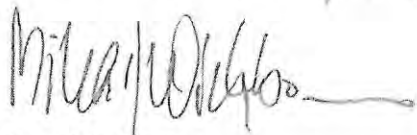
	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Fastighetsinteckningar	26 990	-
	26 990	-

Tectona Capital AB
556713-3672

23

Stockholm den

1 april 2021



Mikael Wickbom
Styrelseordförande



Johan Skälén
Verkställande direktör



Bengt Thorn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2021

MOORE Allegretto AB



Roland Brehme
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tectona Capital AB

Org.nr 556713-3672

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tectona Capital AB för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-6 (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa). Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inte uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tectona Capital AB för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

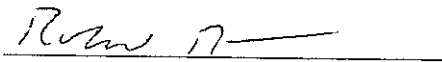
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 6 april 2021

Moore Allegretto AB



Roland Brehme

Auktoriserad revisor

Årsredovisning
och
Koncernredovisning

2021-01-01 -- 2021-12-31

Tectona Capital AB
556713-3672



BkgmYJgOr9-Bk4KJlurq

Tectona Capital AB
556713-3672

Årsredovisningen omfattar:	Sida
VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens förändring av eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändring av eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Noter till de finansiella rapporterna	15



Tectona Capital AB
556713-3672

VD har ordet

Mot ljusare tider

Det är glädjande att äntligen se tydlig ekonomisk återhämtning efter den häftiga ekonomiska turbulens vi har upplevt. Efter att BNP gick ner med 18 % för helåret 2020 i Panama blev det en ordentlig återhämtning i andra kvartalet 2021 då BNP tog ett skutt upp med hela 40 %. Ett trendbrott i vår verksamhet blir tydlig vid årsskiftet då vakanser minskar och betalningsförmågan ökar. Efter årsskiftet betalas samtliga hyror in.

Även om vi ser tydlig förbättring är det fortfarande en bit kvar till samma nivå som innan pandemin. I början av 2022 är hyresintäkten ca 65 % jämfört med hyresnivån innan pandemin. Det finns därmed god potential att både hyresintäkter och fastighetspriser justeras uppåt det kommande året. Det är också ett bra tillfälle att expandera verksamheten genom fler förvärv.

Känslan överlag gällande den ekonomiska utvecklingen för bolaget och Panama är betydligt mer positiv jämfört med föregående år. Jag tror att vi kommer fortsätta se minskade vakanser, ökad hyresnivå och stigande fastighetspriser under de kommande åren.

På grund av de strikta nedstängningar och minskade hyresintäkter blev Tectonas verksamhet under 2021 avvaktande. Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden sjönk och finansiering av fastigheter har blivit svårare. Tectona har under verksamhetsåret varken genomfört något förvärv eller försäljning.

Fokus under året har varit att begränsa kostnader. Efter årsskiftet har Tectona avyttrat bolagets sämsta objekt med en beräknad mindre bokföringsmässig vinst. Vi ser nu fram emot ljusare tider med ökande fastighetspriser och förbättrat kassaflöde.

Johan Skålén
Verkställande direktör

Tectona Capital AB
556713-3672
Årsredovisning och koncernredovisning för
Tectona Capital AB

Styrelsen för Tectona Capital AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Allmänt om verksamheten

Det är glädjande att äntligen se tydlig ekonomisk återhämtning efter den häftiga ekonomiska turbulens vi har upplevt. Efter att BNP gick ner med 18 % för helåret 2020 i Panama blev det en ordentlig återhämtning i andra kvartalet 2021 då BNP tog ett skutt upp med hela 40 %. Ett trendbrott i vår verksamhet blir tydlig vid årsskiftet då vakanser minskar och betalningsförmågan ökar. Efter årsskiftet betalas samtliga hyror in. Även om vi ser tydlig förbättring är det fortfarande en bit kvar till samma nivå som innan pandemin. I början av 2022 är hyresintäkten betydligt lägre jämfört med hyresnivån innan pandemin. Det finns därmed god potential att både hyresintäkter och fastighetspriser justeras uppåt det kommande året. Det är också ett bra tillfälle att expandera verksamheten genom fler förvärv.

Känslan överlag gällande den ekonomiska utvecklingen för bolaget och Panama är betydligt mer positiv jämfört med föregående år. Jag tror att vi kommer fortsätta se minskade vakanser, ökad hyresnivå och stigande fastighetspriser under de kommande åren.

Även om marknaden har vänt så finns det fortfarande risk för nya nedstängningar. Moratoriet som infördes vilket innebär att hyresgäster som drabbas av nedstängningar inte kan vråkas kvarstår. Om nya utbrott av Corona kvarstår föreligger risk för uteblivna hyresbetalningar. Bolaget har en stor exponering mot amerikanska dollarn. Resultatet i bolaget påverkas av utvecklingen i dollar. Bolaget har ingen valutasäkring.

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

På grund av de strikta nedstängningar och minskade hyresintäkter blev Tectonas verksamhet under 2021 avvaktande. Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden sjönk och finansiering av fastigheter har blivit svårare. Tectona har under verksamhetsåret varken genomfört något förvärv eller försäljning. Fokus under året har varit att begränsa kostnader. Efter årsskiftet har Tectona avyttrat ett objekt med en beräknad mindre bokföringsmässig vinst. Vi ser nu fram emot ljusare tider med ökande fastighetspriser och förbättrat kassaflöde.

Hållbarhet

Tectona har utökat sitt ägande i intressebolaget Sweteak som planterar och förvaltar skog. Träden i Sweteak binder en stor mängd koldioxid.

Flerårsöversikt från övergång till IFRS (Koncernen) tkr

	2021	2020	2020-01-01
Hyresintäkter	1 900	2 432	-
Resultat före värdeförändring	-520	-242	-
Resultat efter värdeförändring	-313	-10 315	-
Resultat efter finansiella poster	1 783	-14 161	-
Balansomslutning, kSEK	32 594	33 088	45 134
Eget kapital, kSEK	21 561	22 860	32 978
Soliditet, %	66,2%	69,1%	73,1%

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet Justerat eget kapital dividerat med summa tillgångar

Tectona Capital AB
556713-3672

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond och ansamlad vinst i moderbolaget:

Överkursfond	6 519 568
Balanserat resultat	1 560 597
Årets resultat	-231 507
	7 848 658
Styrelsen och föreslår att	
i ny räkning balanseras	
	7 848 658
	7 848 658

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

Tectona Capital AB
556713-3672

Koncernens resultaträkning (tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Intäkter	9, 10	1 900	2 432
Fastighetskostnader		-701	-779
Driftöverskott		1 199	1 653
Adminstrationsomkostnader	11	-1 719	-1 895
Rörelseresultat före värdeförändring		-520	-242
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	465	-9 583
Övriga rörelseintäkter		270	230
Övriga rörelsekostnader		-528	-720
Rörelseresultat		-313	-10 315
Valutakursdifferenser		2 427	-3 238
Finansiella intäkter	12	132	82
Finansiella kostnader	13	-463	-690
Resultat före skatt		1 783	-14 161
Skatter	14	-	-
ÅRETS RESULTAT		1 783	-14 161
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		1 783	-14 161
Summa årets resultat		1 783	-14 161
Koncernens rapport över totalresultat (tkr)			
Årets resultat		1 783	-14 161
Övrigt totalresultat:			
<i>Intäkter/kostnader redovisade direkt i eget kapital:</i>			
Omräkningsdifferenser		-3 083	145
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		-3 083	145
Summa totalresultat för året		-1 300	-14 016
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-1 300	-14 016
Summa totalresultat för året		-1 300	-14 016



Tectona Capital AB
556713-3672

Koncernens rapport över finansiell ställning (tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	15	28 990	28 501	37 967
Andelar i intresseföretag	18	1 172	603	603
Fordringar på intresseföretag	19	2 018	1 758	1 455
Summa anläggningstillgångar		32 180	30 862	40 025
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	20	92	175	112
Aktuella skattefordringar		-	49	111
Övriga fordringar		41	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	126	118	120
Likvida medel	22	155	1 884	3 520
Summa omsättningstillgångar		414	2 226	5 109
SUMMA TILLGÅNGAR		32 594	33 088	45 134



Tectona Capital AB
556713-3672

Koncernens rapport över finansiell ställning (tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	23			
Moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital		16 656	16 656	16 656
Övrigt tillskjutet kapital		6 564	6 564	6 564
Reserver		1 736	4 819	776
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-3 395	-5 179	8 982
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		21 561	22 860	32 978
Summa eget kapital		21 561	22 860	32 978
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	24	9 525	9 061	-
Summa långfristiga skulder		9 525	9 061	0
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	24	465	325	-
Leverantörsskulder		109	77	112
Övriga skulder		276	293	11 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	658	472	391
Summa kortfristiga skulder		1 508	1 167	12 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER				
		32 594	33 088	45 134

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 26.

Tectona Capital AB
556713-3672

Koncernens
förändring av eget kapital (tkr)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa Eget kapital
	Aktie- kapital			Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital per					
1 januari 2020	16 656	6 564	776	4 456	28 452
Förändringar av redovisningsprinciper till IFRS	-	-	-	4 526	4 526
Justerad IB	16 656	6 564	776	8 982	32 978
Totalresultat för året:					
Årets resultat	-			-14 161	-14 161
- Omräkningsdifferenser, netto	-		4 043		4 043
<i>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</i>	-	-	4 043	-	4 043
Summa totalresultat	-	-	4 043	-14 161	-10 118
Utgående eget kapital per					
31 december 2020	16 656	6 564	4 819	-5 179	22 860
Ingående eget kapital per					
1 januari 2021	16 656	6 564	4 819	-5 179	22 860
Totalresultat för året:					
Årets resultat	-			1 783	1 783
<i>Övrigt totalresultat:</i>	-				
- Omräkningsdifferenser, netto	-		-3 083	-	-3 083
<i>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</i>	-			-	-3 083
Summa totalresultat	-			1 783	-1 300
Transaktioner med aktieägare:					
Summa transaktioner med aktieägare	-			-	-
Utgående eget kapital per					
31 december 2021	16 656		1 736	-3 395	21 561



Tectona Capital AB
556713-3672

Koncernens	Not	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys (tkr)		2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 783	-14 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Kursdifferenser		-2 491	263
Kapitaliserad ränta		-	107
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning		-465	9 583
		-1 173	-4 208
Betald inkomstskatt		49	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 124	-4 146
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		180	999
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		118	-5 939
Summa förändring i rörelsekapitalet		298	-4 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-826	-9 086
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-21	-116
Lån till joint venture		-	-
Utdelning från joint venture		-	-
Lån till koncernföretag		-	-
Lån/tillskott till intresseföretag		-830	-303
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-851	-419
Finansieringsverksamheten	27		
Upptagna obligationslån		-	843
Upptagna banklån		-	7 318
Amortering av banklån		-67	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-67	8 161
ÅRETS KASSAFLÖDE		-1 744	-1 344
Likvida medel vid årets början		1 884	3 520
Kursdifferens i likvida medel		15	-292
Likvida medel vid årets slut		155	1 884



Tectona Capital AB
556713-3672

Moderbolagets	Not	2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning (tkr)		2021-12-31	2020-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Hysesintäkter		354	479
Övriga rörelseintäkter		270	230
		624	709
Rörelsens kostnader			
Administrationsomkostnader		-1 210	-1 022
Övriga rörelsekostnader	6	-252	-281
Rörelseresultat		-838	-594
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	1 033	789
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-426	-229
Resultat efter finansiella poster		-231	-34
ÅRETS RESULTAT		-231	-34



Tectona Capital AB
556713-3672

Moderbolagets Balansräkning (tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
byggnader och mark	15	295	295
		295	295
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	890	1 790
Fordringar hos koncernföretag	17	24 965	23 972
Andelar i intresseföretag	18	1 172	603
Fordringar hos intresseföretag	19	618	583
		27 645	26 948
Summa anläggningstillgångar		27 940	27 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	51
Övriga fordringar		41	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	96	91
		137	191
Kassa och bank	22	45	1 687
Summa omsättningstillgångar		182	1 878
SUMMA TILLGÅNGAR		28 122	29 121

Tectona Capital AB
556713-3672

Moderbolagets Balansräkning (tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		16 656	16 656
Reservfond		467	467
		17 123	17 123
Fritt eget kapital			
Överkursfond		6 520	6 520
Balanserat resultat		1 561	2 102
Årets resultat		-231	-34
		7 850	8 588
Summa eget kapital		24 973	25 711
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	24	2 550	2 550
		2 550	2 550
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		109	76
Skulder till koncernföretag		-	486
Övriga kortfristiga skulder		7	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	483	272
		599	860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 122	29 121



Tectona Capital AB
556713-3672

Moderbolagets
förändring av eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per					
1 januari 2020	16 656	467	6 520	2 102	25 745
Årets resultat	-			-34	-34
<i>S:a förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare</i>	-		-	-34	-34
Utgående eget kapital per					
31 december 2020	16 656	467	6 520	2 068	25 711
Ingående eget kapital per					
1 januari 2021	16 656	467	6 520	2 068	25 711
Fusionsresultat				-507	-507
Årets resultat	-			-231	-231
<i>S:a förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare</i>	-	-	-	-738	-738
Utgående eget kapital per					
31 december 2021	16 656	467	6 520	1 330	24 973



Tectona Capital AB
556713-3672

Moderbolagets	Not	2021-01-01	2020-01-01
kassaflödesanalys (tkr)		2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-231	-34
- Kapitaliserad ränta		-653	-663
- Realisationsresultat från finansiella anläggningstillgångar		-	2
		-884	-695
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-884	-695
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-299	-470
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		226	-3 780
Summa förändring i rörelsekapitalet		-74	-4 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-957	-4 945
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-59
Förändring av långfristiga fordringar		-684	2 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-684	1 987
Finansieringsverksamheten			
Lån, upptagna		-	2 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	2 550
Årets kassaflöde		-1 641	-408
Likvida medel vid årets början		1 687	2 095
Likvida medel vid årets slut		45	1 687



Tectona Capital AB
556713-3672

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Överensstämmelse med formgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under not 5 Väsentliga redovisningsprinciper, Moderbolagets redovisningsprinciper.

Denna finansiella rapport är Tectona Capitals första finansiella rapport som upprättas i enlighet med IFRS. Historisk finansiell information har räknats om från den 1 januari 2020, vilket är datum för övergång till redovisning enligt IFRS. En förklaring till hur övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens resultat, ställning och kassaflöde redogörs för i not 8.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat i väsentlig omfattning.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/tkr).

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs;
- intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs, och
- alla valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat
- komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Tectona Capital AB
556713-3672**Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte omfattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. I koncernen klassificeras bolagsförvärv vanligtvis som tillgångsförvärv då det primära syftet normalt är att förvärva bolagets fastighet/-er.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden förvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt frändragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar.

Rörelseförvärv

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Koncernen redovisar innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Tectona Capital AB. Bestämmande inflytande föreligger om Tectona Capital AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen.

Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger. Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer.

När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden förvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt frändragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Tectona Capital AB
556713-3672

Intäkter

Hyresintäkter (leasingavtal)

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt fastighetsskatt medan serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, kyla, sopor, marknadsföring och övriga driftskostnader.

Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner och personalkostnader

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Aktivering av räntekostnader sker enbart i koncernredovisningen.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet

I denna kategori redovisas derivat med positiva/negativa värden. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat.

Leasingavtal

För leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisar koncernen en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Koncernen har för närvarande inga leasingavtal som träffas av IFRS 16 leasingavtal.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.



Tectona Capital AB
556713-3672

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt derivat. Kundfordringar redovisas när de är uppkomna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument klassificeras och värderas utifrån koncernens affärsmodell samt hur karaktären på de kontraktssenliga kassaflödena ser ut.

Finansiella tillgångar

IFRS 9 innehåller tre principiella klassificeringskategorier för finansiella tillgångar: Värderade till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultatet. Klassificeringen av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 är generellt baserat på företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. IFRS 9 eliminerar de tidigare IAS 39-kategorierna investeringar som hålls till förfall, lånefordringar och kundfordringar, samt finansiella tillgångar som kan säljas. De kategorier som är tillämpliga för koncernen avseende finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet. En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehåller i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Koncernens finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Likvida medel samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Finansiella skulder

IFRS 9 behåller i stort de befintliga kraven i IAS 39 för klassificering och värdering av finansiella skulder. Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat för vilket säkringsredovisning inte tillämpas eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst är det koncernens räntebärande skulder som ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.



Tectona Capital AB
556713-3672***Tillkommande utgifter***

Tillkommande utgifter läggs till redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till redovisade värdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Nedskrivningar***Nedskrivning av finansiella tillgångar***

Förlustreserven för kundfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. Koncernen har historiskt sett haft små kreditförluster.

Nedskrivningar av andelar i joint ventures och goodwill

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För goodwill beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. Nedskrivning av goodwill återförs aldrig.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterföretags identifierbara tillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill prövas årligen, eller oftare om det finns indikation på eventuellt nedskrivningsbehov.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda***Avgiftsbestämda pensionsplaner***

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.



Tectona Capital AB
556713-3672**Kortfristiga ersättningar**

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultat före skatt justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2019). Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Utdelning

Anteiperad utdelning från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i koncernföretag.



Tectona Capital AB
556713-3672*Finansiella instrument*

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt. Lämnade koncernbidrag redovisas som en ökning av andelar i dotterföretag.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas från moderbolaget till dotterföretag redovisas som investering i aktier i dotterföretag

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

Tectona Capital Invest AB är ett svenskregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kaptensgatan 12, 114 57 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

Information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

Värderingen baseras, såsom anges i not 18, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på underskottsavdrag tas enbart upp som tillgång i Koncernen eller i Bolaget då det bedöms som sannolikt att underskottet kommer att kunna nyttjas mot framtida överskott.

Tectona Capital AB
556713-3672

Not 8 Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Det här är den första finansiella rapport som koncernen upprättat enligt IFRS.

De redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2021 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2020 samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning, ingångsbalansräkningen, per den 1 januari 2020, som är koncernens tidpunkt för övergång till IFRS.

När rapporten över periodens ingående finansiella ställning, ingångsbalansräkningen, enligt IFRS upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. De uppskattningar som gjorts enligt IFRS per den 1 januari 2020 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare redovisningsprinciper vid denna tidpunkt.

Avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS

Enligt IFRS 1 ska koncernen visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder mot motsvarande poster enligt IFRS. Koncernens övergång hade ingen inverkan på totala kassaflödena från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten. Nedanstående tabell visar avstämningen mellan tidigare redovisningsprinciper och IFRS för 2020 för koncernens rapport över totalresultat. För en motsvarande avstämning för koncernens egna kapital hänvisas till koncernens rapport över förändring i eget kapital.

Not 8 fortsättning - Övergångsredovisning

Resultaträkning 2020	GAAP	Fastigheter	Omklassi- ficering	IFRS
Hysesintäkter	2 432			2 432
Fastighetskostnader	-779			-779
Driftnetto	1 653	0	0	1 653
Avskrivningar	-648	648		0
Resultat efter avskrivningar	1 005	648	0	1 653
Administrationsomkostnader	-1 895			-1 895
Rörelseresultat före värdeförändring	-890	648	0	-242
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-5 685	-3 898	-9 583
Övriga rörelseintäkter	230	0		230
Övriga rörelsekostnader	-720	0		-720
Rörelseresultat	-1 380	-5 037	-3 898	-10 315
Finansiella intäkter	82			82
Finansiella kostnader	-690			-690
Valuta	-3 238			-3 238
Resultat före skatt	-5 226	-5 037	-3 898	-14 161
Årets resultat	-5 226	-5 037	-3 898	-14 161
Hänförligt till moderbolagets aktieägare				-14 161



Tectona Capital AB
556713-3672

Balansräkning 2020-01-01	GAAP	Fastigheter	Omklassi- ficering	IFRS
Förvaltningsfastigheter			37 967	37 967
Byggnader och mark	33 441	4 526	-37 967	0
Andelar i intresseföretag	603			603
Fordringar hos intresseföretag	1 455			1 455
Anläggningstillgångar	35 499	4 526	0	40 025
Kundfordringar	112			112
Fordringar hos intresseföretag	1 246			1 246
Aktuell skattefordran	111			111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120			120
Kassa bank	3 520			3 520
Summa tillgångar	40 608	4 526	0	45 134
Aktiekapital	16 656			16 656
Övrigt tillskjutet kapital	6 564			6 564
Reserver	776			776
Balanserade vinstmedel	4 456	4 526		8 982
S:a eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	28 452	4 526	0	32 978
S:a eget kapital	28 452	4 526	0	32 978
Leverantörsskulder	112			112
Övriga skulder	11 653			11 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391			391
Summa skulder och eget kapital	40 608	4 526	0	45 134



Tectona Capital AB
556713-3672

Balansräkning 2020-12-31	GAAP	Fastigheter	Omklassi- ficering	IFRS
Förvaltningsfastigheter			28 501	28 501
Byggnader och mark	29 012	-511	-28 501	0
Andelar i intresseföretag	603			603
Fordringar hos intresseföretag	1 758			1 758
Anläggningstillgångar	31 373	-511	0	30 862
Kundfordringar	175			175
Aktuell skattefordran	49			49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118			118
Kassa bank	1 884			1 884
Summa tillgångar	33 599	-511	0	33 088
Aktiekapital	16 656			16 656
Övrigt tillskjutet kapital	6 564			6 564
Reserver	921		3 898	4 819
Balanserade vinstmedel	-770	-511	-3 898	-5 179
S:a eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 371	-511	0	22 860
S:a eget kapital	23 371	-511	0	22 860
Skulder till kreditinstitut	6 511			6 511
Obligationslån	2 550			2 550
Skulder till kreditinstitut	325			325
Leverantörsskulder	77			77
Övriga skulder	293			293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472			472
Summa skulder och eget kapital	33 599	-511	0	33 088

Not 9 Hyresintäkter och intäkter

	Koncernen	
	2021	2020
Hyresintäkter exklusive hyrestillägg	1 792	2 432
Hyrestillägg	108	0
Summa	1 900	2 432

Not 10 Leasingavtal, leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Tectona Capitals förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Samtliga av Tectona Capitals fastigheter består av idag av bostäder. Bostadskontrakten har i normalfallet en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal, löptidanalys lämnas inte för 2021.



Tectona Capital AB
556713-3672

Not 11 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar för styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra anställda framgår av nedanstående tabell:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Löner och ersättningar uppgår till:				
Löner och ersättningar med mera	-500	-787	500	300
Totala löner och ersättningar	-500	-787	500	300
Sociala kostnader enligt lag och avtal	-157	-73	157	73
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-657	-860	657	373

Samtliga anställda finns i Sverige.

Not 12 Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Realisationsresultat	45	-	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	960	709
Ränteintäkter, intresseföretag	29	80	29	80
Ränteintäkter, övriga	2	2	-	-
Övriga finansiella intäkter	56	-	-	-
Summa	132	82	989	789

Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, aktieägarlån	-193	-	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-232	-	-426	-229
Räntekostnader, övriga	-38	-632	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-59	-	-
Summa	-463	-690	-426	-229



Tectona Capital AB
556713-3672

Not 14 Skatter

		Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Följande komponenter ingår i skattekostnaden: <i>Uppskjuten skatt avseende;</i>					
Redovisad skatt		-	-	-	-
Skattesats					
Gällande skattesats	Sverige	20,6%	21,4%	20,6%	21,4%
		Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt		1 783	-14 161	-232	-34
Skatt enligt gällande skattesats		-367	3 031	48	7
Skatteeffekt av:					
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter		11	-2 006	-0	-
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran		-48	-7	-48	-7
Skatt hänförlig till andra länder		404	-1 017	-	-
Redovisad skatt		-	-	-	-

Fastigheterna i Panama belastas inte med uppskjuten skatt hänförlig till orealiserad värdeförändring.

Not 15 Byggnader och mark

		Moderbolag	
		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		295	236
Årets anskaffningar		-	59
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		295	295

Tectona Capital AB
556713-3672

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	28 501	37 967		
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	23	117		
Värdeförändringar redovisade i resultatet	466	-9 583		
Verkligt värde vid årets slut	28 990	28 501		

Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 466 tkr (-9 583 tkr).

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av Koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter var sjätte månad.

Verkliga värden har fastställts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret.

Fastigheterna utgörs av bostäder i Panama.

Nedan anges de antaganden som använts i värderingarna:

Värdeantaganden:

Genomsnittlig kontrakterad hyra / Kr/kvm	826
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt år	6
Genomsnittlig vakans 2021 (beräknad ekonomisk vakans) %	15
Bedömd långsiktig vakans %	5
Bedömt driftsnetto / Kr/kvm	521
Inflationstakt år 1	0,5%
Inflationstakt år 2-10	2,0%
Diskonteringsränta %	6,09

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet förändras på följande sätt:

Bedömd marknadshyra	(+/- 5%)	+/-2 154 tkr
Bedömd vakansnivå	(+/- 3%)	-/+1 304 tkr
Bedömt driftsnetto	(+/- 5%)	+/-1373 tkr
Diskonteringsränta	(+/- 0,5%)	-/+2 102 tkr

Tectona Capital AB
556713-3672

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 790	1 200
Uppskrivning	-	590
Fusion	-901	-
Summa	889	1 790
Ackumulerade nedskrivningar		
Summa	-	-
Utgående redovisat värde	889	1 790

Tectona Capital AB
556713-3672

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Direkt ägda	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
Tectona Panama Fastigheter AB	566869-6198	Stockholm	136 260	100,0	889
Summa					889

Indirekt ägda	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %
Tryout Inc		Panama		100,0
<i>Indirekt ägda via Tryout Inc, ägarandel avser Tryout Incs andel</i>				
Alkabes				100,0
Alfaro				100,0

Tectona Capital AB
556713-3672

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-	23 972	24 007
Kapitaliserad ränta	-	-	729	250
Tillkommande fordringar	-	-	-	436
Avgående fordringar	-	-	-	-787
Kvittning av fordringar och skulder	-	-	264	66
Fordringar på koncernföretag	-	-	24 965	23 972

Not 18 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	603	603	603	603
Inköp	570	-	570	-
Omklassificering	-1	-	-1	-
Utgående redovisat värde	1 172	603	1 172	603

Specifikation av intresseföretag koncern

Namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
Sweteak AB	556797-7094	Stockholm	50 000	23,46	1 172
					1 172

Specifikation av intresseföretag moderbolag

Namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
Sweteak AB	556797-7094	Stockholm	50 000	23	1 172
					1 172

Sweteak AB, intresseföretag, bedriver verksamhet inom teakplantage.

Nedan visas resultat- och balansräkningar, kapitalandelsmetoden har inte tillämpats.

Sweteak AB	2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter	296 998	297 000
Rörelsekostnader	- 206 491	- 255 858
Rörelseresultat	90 507	41 142
Finansnetto	- 28 928	162 422
Resultat före skatt	61 579	203 564
Årets resultat	61 579	203 564
Anläggningstillgångar	8 779 490	8 779 490
Omsättningstillgångar	1 659 073	193 616
varav kassa och bank	1 642 485	190 565
Summa tillgångar	10 438 563	8 973 106
Eget kapital	8 810 816	7 181 738
Långfristiga skulder	629 200	1 770 929
Kortfristiga finansiella skulder	998 547	20 439
Summa skulder och eget kapital	10 438 563	8 973 106



Tectona Capital AB
556713-3672

Not 19 Lån till intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	583	1 455	583	1 455
Tillkommande fordringar	35	-	35	-
Kapitaliserad ränta	-	78		78
Amorteringar	-	-950		-950
Summa	618	583	618	583

Not 20 Kundfordringar

Koncernen

Osäkra kundfordringar

Principen i koncernen är att betrakta kundfordringar som osäkra när de är förfallna över 90 dagar. Principen för bedömning av osäkra kundfordringar har fastställts utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar.

Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra kundfordringar.

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Reserv för osäkra fordringar vid årets början	438	-
Tillkommande osäkra fordringar	315	-438
Konstaterade kundförluster	-155	-
Reserv för osäkra fordringar vid årets slut	598	-438

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster och uppgår till 92 (175).

Moderbolaget

Det finns inga utestående kundfordringar.

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	59	57	59	57
Övriga förutbetalda kostnader	67	61	38	34
Förutbetald kostnader och upplupna intäkter	126	118	96	91

Not 22 Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen

Likvida medel i koncernen består av banktillgodohavanden.

Moderbolaget

Kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden.

Tectona Capital AB
556713-3672

Not 23 Eget kapital

Aktieslag:	Antal aktier	Andel	Antal röster per aktie	Totalt antal röster	Röstandel
A-aktie	1 680 729	10%	10	16 807 290	53%
B-aktie	14 975 649	90%	1	14 975 649	47%
Summa	16 656 378	100%		31 782 939	100%

Utdelning

Styrelsen förslår inte någon utdelning för räkenskapsår 2021.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i moderbolaget med undantag för aktiekapitalet.

Not 24 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om Koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 31.

Skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banklån	6 975	6 511	-	-
<i>Banklån netto</i>	<i>6 975</i>	<i>6 511</i>	-	-
Obligationslån	2 550	2 550	2 550	2 550
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	<i>9 525</i>	<i>9 061</i>	<i>2 550</i>	<i>2 550</i>
Banklån	465	325	-	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>465</i>	<i>325</i>	-	-
Räntebärande skulder	9 990	9 386	2 550	2 550

Förfallostruktur

Låneförfall inom ett år från balansdagen	465	325		
Låneförfall mellan två till fem år från balansdagen	4 411	3 851	2 550	2 550,00
Låneförfall senare än fem år från balansdagen	5 114	5 210		
Summa	9 990	9 386	2 550	2 550

Villkor och återbetalningstider

Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 26 990 tkr (26 990 tkr) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter och i Panama. Samtliga lånevillkor är uppfyllda. Obligationslån upptaget i maj 2020, är ej säkerställt, löptid 4 år, fast ränta om 7,5%, med ränteutbetalning 1 gång per år i efterskott.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	155	257	-	89
Upplupna löner	221	-	221	-
Upplupna sociala avgifter	70	-	70	-
Upplupna räntor	117	137	117	115
Övriga upplupna kostnader	94	79	75	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	658	472	483	272



Tectona Capital AB
556713-3672

Not 26 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

Koncernen		
	2021-12-31	2020-12-31
<i>I form av säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	26 990	26 990
Ställda säkerheter	26 990	26 990

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventualtillgångar.

Not 27 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	2021-12-31			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	9 061	-	325	9 386
Upptagna lån	-	-	-	-
Aktiverade finansieringskostnader	-	-	101	101
Amortering	-205	-	-	-205
<u>Icke kassaflödespåverkande</u>				
Avskrivning	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	669	-	39	708
Vid årets slut	9 525	-	465	9 990

Not 28 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

		Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde	Nivå
Koncernen	2021-12-31					
Finansiella tillgångar						
Kundfordringar		92			92	
Övriga fordringar		41			41	
Upplupna intäkter		126			126	
Likvida medel		155			155	
Summa		414			414	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder				9 525	9 525	
Kortfristiga räntebärande skulder				465	465	
Leverantörsskulder				109	109	
Övriga skulder				276	276	
Upplupna kostnader				658	658	
Summa				11 033	11 033	

Tectona Capital AB
556713-3672

Koncernen	2020-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Lån till joint venture		175			175	
Övriga fordringar		0			0	
Kundfordringar		49			49	
Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter		118			118	
Likvida medel		1 884			1 884	
Summa		2 226			2 226	
<i>Finansiella skulder</i>						
Långfristiga räntebärande skulder				6 511	1 207 347	
Derivatinstrument				2 550	2 550	2
Kortfristiga räntebärande skulder				325	382	
Leverantörsskulder				77	77	
Övriga skulder				293	293	
Upplupna kostnader				472	472	
Summa				10 228	1 211 121	
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Övriga fordringar		49			49	
Likvida medel		1 686			1 686	
Summa		1 736			1 736	
Leverantörsskulder				77	77	
Skulder till koncenföretag				486	486	
Övriga skulder				26	26	

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen ovan.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder koncernen observerbara data i så stor ursträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

- Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.
 Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
 Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Långfristiga räntebärande skulder

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta och fast ränta uppskattas motsvara redovisat värde.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.



Tectona Capital AB
556713-3672

Not 29 Kapitalhantering och finansiella risker

Koncernens väsentliga risker beskrivs nedan.

Moderbolaget finansieras huvudsakligen genom eget kapital och obligationslån. Dotterbolagen som ingår i koncernen finansieras genom eget kapital och aktieägarlån samt genom banklån.

Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträver att minimera Koncernens belåningsgrad den 31 december 2021 uppgick till 34 (31 december 2020: 33) procent. Koncernen uppfyllde under 2021 de externa kapitalkraven, i form av krav på belåningsgrad (låneskuld i förhållande till fastighetsvärdering), räntetäckningsgrad (resultat före finansiella poster i förhållande till externa finansiella kostnader) samt eget kapitalandel (eget kapital, inklusive aktieägarlån, i förhållande till balansomslutning).

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk, ränterisk och valutarisk. Nedanstående risker är inte rangordnade efter bedömd risknivå.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för Koncernen. Kreditrisken avseende Koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade banker.

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas.

Likviditetsrisk

Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar. Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha möjlighet till kort finansiering och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. Åtagande är i form av kreditgivarnas allmänna villkor som innebär att informera kreditgivarna om förändrade förutsättningar, såsom väsentliga ägarförändringar, obestånd, verksamhetsförvärv och större förändringar av verksamhetsinriktning. Därtill innehas åtagande att betala räntor, amorteringar och övriga avgifter inom föreskriven tid. Om åtagande inte efterlevs det leda till att kreditgivaren kan säga upp avtalet. Koncernen uppfyller alla åtagande mot kreditinstituten.

Krediterna har genomgående formellt korta löptider. Avsikten är att kreditavtalen förlängs löpande. Det finns inga tecken på svårigheter att förlänga krediterna.

Tectona Capital AB
556713-3672

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden.

Koncernen

2021-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Banklån	6 975		1 861	5 114
Banklån, kort del	465	465	-	-
Obligationslån	2 550			2 550
Skatteskulder	-	-	-	-
Leverantörs- skulder	109	109	-	-
Övriga skulder	276	276	-	-
Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter	657	657	-	-
	11 033	1 508	1 861	7 664

Koncernen

2020-12-31	Redovisat belopp	Inom 1 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Banklån	6 511	-	1 301	5 210
Banklån, kort del	325	325	-	-
Obligationslån	2 550		2 550	
Skatteskulder	-	-	-	-
Leverantörs- skulder	77	77	-	-
Övriga skulder	293	289	26	-
Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter	472	464	-	-
	10 228	1 155	3 851	5 210

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

- i) förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen, ii) lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- ii) förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- iii) konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- iv) förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och därmed även Koncernens resultat.

Ränterisk

Ränterisken är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument varierar till följd av förändringar i marknadsräntorna.

Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som hyrs ut på längre tid till fasta belopp till externa parter. Koncernens ambition är att generera stabila kassaflöden från sina investeringar. För att uppnå detta följer koncernen utvecklingen på marknaden för att kunna bemöta räntefluktrationer över tid.



Tectona Capital AB
556713-3672**Valutarisk**

Valutarisken är risken att värden eller framtida kassaflöden varierar till följd av förändringar i valutakurser.

Koncernen har exponering mot amerikanska dollar. Några valutaderivat har ej ingåtts. Koncernen följer utvecklingen på valutamarknaderna och överväger löpande om eventuella avtal om derivat skall ingås. Årets omräkningseffekter hänförliga till dotterbolag i Panamas innehav i förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens eget kapital.

Not 30 Närstående

Tectonas närstående är i huvudsak styrelse och ledande befattningshavare, med koncern- och intresseföretag. Information om personalkostnader finns i not 11.

Med övriga närstående bolag har inga väsentliga transaktioner ägt rum, det finns inte heller några väsentliga fordringar eller skulder på dessa.

Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut

I januari 2022 gjordes nedsättning av moderbolagets aktiekapital utan indrag av aktier.

Tectona Capital AB
556713-3672

Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen april 2022.
Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 1 juni 2022.

Stockholm den

Nils Wickbom
Styrelseordförande

Johan Skålén
Verkställande direktör

Bengt Thorn
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Roland Brehme
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2022 19:26

SENT BY OWNER:

Benjamin Andersson • 28.04.2022 12:42

DOCUMENT ID:

Bk4KJlurq

ENVELOPE ID:

BkgmYJgOr9-Bk4KJlurq

DOCUMENT NAME:

Tectona Capital Årsredovisning 2021.pdf
39 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN SKÅLÉN johan@tectona.se	Signed Authenticated	28.04.2022 12:53 28.04.2022 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/03/1976) IP: 37.2.72.140
2. MIKAEL WICKBOM mikael.wickbom@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 15:10 02.05.2022 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/08/1964) IP: 81.231.108.153
3. Bengt Thorn bengt@thorncreativeagency.se	Signed Authenticated	02.05.2022 15:42 02.05.2022 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/01/1966) IP: 31.208.167.98
4. Jens Roland Brehme roland.brehme@mooresweden.se	Signed Authenticated	02.05.2022 19:26 02.05.2022 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/11/1972) IP: 213.80.18.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tectona Capital AB

Org.nr 556713-3672

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tectona Capital AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sida 1 (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa). Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inte uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tectona Capital AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Stockholm den 2 maj 2022

MOORE Allegretto

Roland Brehme
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2022 19:26

SENT BY OWNER:
Roland Brehme · 02.05.2022 19:24

DOCUMENT ID:
SkCCX9pH9

ENVELOPE ID:
HypAXqaH5-SkCCX9pH9

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Tectona 2021.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Roland Brehme	Signed	02.05.2022 19:26	eID	Swedish BankID (DOB: 01/11/1972)
roland.brehme@mooresweden.se	Authenticated	02.05.2022 19:25	Low	IP: 213.80.18.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Årsredovisning för

Cardeon Futuring Finance AB (publ)

559176-3106

Räkenskapsåret
2018-10-22 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cardeon Futuring Finance AB (publ) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2020-_____. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lund _____

Roger Jensen
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Cardeon Futuring Finance AB (publ), 559176-3106, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-10-22 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Cardeon är ett svenskt investmentbolag grundat i oktober 2018 som investerar i nordiska innovativa företag och startups inom medicinteknik och life science.

AFFÄRSIDÉ

Cardeons affärsidé är att genom investeringar bistå i utvecklingen från en idé sprungen ur ett forskningsresultat till en kommersiell produkt. Detta är grunden för framtagande av mest lämplig struktur för målbolagets kapitalisering under utvecklingsfaserna med hänsyn till förväntad marknadspenetration och nödvändiga skaleffekter inför varje fas.

STRATEGI

För att säkerställa tillväxt och göra aktien likvid pågår arbete med att genomföra en börsnotering och före eller i samband med den göra en större nyemission. Målsättningen är att genomföra detta under 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under året genomförde Cardeon tre emissioner (både kontant och kvittningsemisioner), vid vilka det emitterades totalt 235 500 000 aktier. Nyemissionerna tillförde bolaget 37,7 MKR.

CARDEONS INVESTERINGSPORTFÖLJ

SpectraCure

SpectraCure grundades 2003 som en spinoff från institutionerna för medicinsk laser och fysik på Lunds Universitet. Företagets inriktning är på cancerbehandling med hjälp av så kallad interstitiell fotodynamisk terapi (PDT).

Lumito

Lumito är ett bolag specialiserat inom medicinsk forskning och utveckling inom avbildningsteknik. Tekniken syftar till att höja bildkvaliteten i biomedicinska avbildningstekniker och baseras på så kallade uppkonverterande nanopartiklar.

Prolight

Prolight Diagnostics utvecklar patientnära diagnostiksystem baserade på patenterad teknik tillsammans med teknikpartners, för användning vid så kallad Point of Care Testning, POCT.

NanoEcho

NanoEcho utvecklar en banbrytande teknik där nanopartiklar används som kontrastmedel för medicinsk ultraljudsabbildning. Företaget är specialiserat inom en ny medicinsk bildgivandemetod, kallad magnetomotoriskt ultraljud.

CarryGenes

Bolaget har tillsammans med samarbetspartners från USA utvecklat en unik kromosomteknologi (Chromo-T™) som kan användas för att ladda kroppens egna (autologa) T-celler med ett stort antal funktioner. Primärt fokus är i dagsläget inom immunterapi och på behandling av avancerade stadier av solid cancer.

Cellestia

Cellestia är ett biopharmabolag som kan ge hopp till patienter utan andra behandlingsalternativ, i första hand sällsynta cancerformer som bukspottskörtel och barnleukemi.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kkr
2019-12-31

Nettoomsättning	198
Balansomslutning	32 239
Resultat efter finansiella poster	-5 763
Soliditet %	99,2
Definitioner: se not 7	

Ägarförhållande

<i>Namn</i>	<i>Andel %</i>
Virtway Invest AB (556933-5952)	50,74
MK Capital Invest AB (556848-1115)	35,24
Övriga aktieägare tillsammans	14,02
	100,00

Eget kapital

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Insatt aktiekapital	50 000		
Nyemissioner	1 127 500	36 570 850	
Årets resultat			-5 763 267
Vid årets slut	1 177 500	36 570 850	-5 763 267

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 30 807 583, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande	
Överkursfond	36 570 850
Årets resultat	-5 763 267
Summa	30 807 583
Balanseras i ny räkning	30 807 583
Summa	30 807 583

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-10-22- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning		198 397
Övriga rörelseintäkter		497 000
		<u>695 397</u>
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		-5 758 808
Personalkostnader	2	-409 862
Rörelseresultat		<u>-5 473 273</u>
Resultat från finansiella poster		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-289 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 763 267</u>
Resultat före skatt		<u>-5 763 267</u>
Årets resultat		<u>-5 763 267</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	4	610 909
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	24 890 702
		<u>25 501 611</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 501 611</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		58 906
Fordringar hos koncernföretag		29 129
Fordran på beställare		36 750
Övriga fordringar		1 265 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 547
		<u>1 430 348</u>
<i>Kassa och bank</i>		5 307 199
Summa omsättningstillgångar		<u>6 737 547</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 239 158</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		1 177 500
		<u>1 177 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		36 570 850
Årets resultat		-5 763 267
		<u>30 807 583</u>
Summa eget kapital		<u>31 985 083</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		94 671
Övriga kortfristiga skulder		51 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 089
		<u>254 075</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 239 158</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-10-22- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-5 763 267
		-5 763 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 763 267
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 430 348
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		254 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 939 540
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	4	-610 909
Förvärv av andelar i andra företag	5	-24 890 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 501 611
Finansieringsverksamheten		
Insatt aktiekapital		50 000
Nyemission		37 710 000
Emissionskostnader		-11 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 748 350
Årets kassaflöde		5 307 199
Likvida medel vid årets slut		5 307 199

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper**

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Koncernuppgifter

Företaget som utgör moderföretag i en koncern med dotterbolaget NanoEcho AB (publ) (556951-9845), upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till reglerna i 7 kap. 3 § ÅRL.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Bolaget har inga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bolagets ackumulerade skattemässiga underskott uppgår på balansdagen till -5 459 622 kr. Då bolaget befinner sig i uppbyggnadsfas och ännu inte visar några vinster redovisas inte någon uppskjuten skattefordran.

Not 2 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2018-10-22- 2019-12-31	Varav män
Sverige	1	1
Totalt	1	1

Bolaget har från september månad haft en person anställd.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018-10-22- 2019-12-31
Styrelse och VD	
Övriga anställda	294 533
Summa	294 533
Sociala kostnader	112 310
(varav pensionskostnader) 1)	19 570

1) Inga löner eller ersättningar har utbetalats direkt till person i bolagets styrelse eller ledning. MK Capital Invest AB (ägare styrelseledamot M Khayyami) och Virtway Invest AB (ägare styrelseledamot Fredrik Nilsson) har fakturerat ersättningar om vardera 2,4 msek för utförda managementtjänster.

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2018-10-22- 2019-12-31
Avyttring av andelar i dotterföretag	-289 944
Summa	-289 944

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	
-Förvärv	1 050 000
-Avyttring	-439 091
Redovisat värde vid årets slut	610 909

Företaget har utnyttjat mindre bolags möjlighet att inte upprätta koncernredovisning med hänvisning till reglerna i 7 kap. 3 § ÅRL.

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
NanoEcho AB, 556951-9845, Lund	128 000 000	58,18	610 909
			610 909

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	-
-Tillkommande tillgångar	24 890 702
Redovisat värde vid årets slut	24 890 702

Bolaget värdepappersportfölj består både av noterade och icke noterade andelar och redovisas till anskaffningsvärdet. Marknadsvärdet vid balansdagen för de noterade andelarna (SpectraCure AB (publ), Lumito AB (publ) samt ProLight Diagnostics AB (publ) uppgår till 108 600 927 kr.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter verksamhetsåret har Cardeon förvärvat aktier för 10 Msek i Reccan Diagnostics. **Reccan Diagnostics AB** Reccan Diagnostics teknologiplattform är baserad på en patenterad kombination av unika proteinbiomarkörer som kan upptäckas i blod- och cervixvävnadsprover. Det primära fokusområdet är bukspottkörtelcancer.

Effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling samt kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Det är i dagsläget svårt att bedöma effekterna av COVID-19 utbrottet, men de bedöms vara begränsade för bolaget.

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

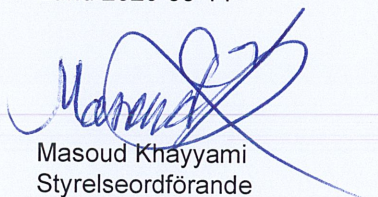
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet:

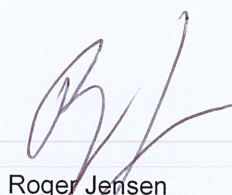
(Totalt eget kapital + egetkapitalandel av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

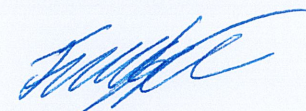
Lund 2020-05-14



Masoud Khayyami
Styrelseordförande

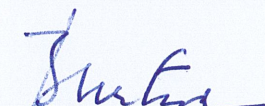


Roger Jensen
Styrelseledamot, Verkställande direktör



Fredrik Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-15



Bo Matson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cardeon Futuring Finance AB (publ)
Org. nr 559176–3106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cardeon Futuring Finance AB (publ) för räkenskapsåret 22 oktober 2018 - 31 december 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cardeon Futuring Finance AB (publ):s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cardeon Futuring Finance AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 på 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cardeon Futuring Finance AB (publ) för räkenskapsåret 22 oktober 2018 - 31 december 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cardeon Futuring Finance AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

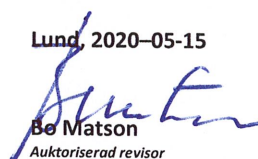
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund, 2020-05-15


Be Matson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning för
Cardeon AB (publ)
559176-3106

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cardeon AB (publ) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2021-_____. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lund _____

Roger Jensen
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Cardeon AB (publ), 559176-3106, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

AFFÄRSIDÉ

Cardeons affärsidé är att genom investeringar bistå i utvecklingen från en idé sprungen ur ett forskningsresultat till en kommersiell produkt. Detta är grunden för framtagande av mest lämplig struktur för målbolagets kapitalisering under utvecklingsfaserna med hänsyn till förväntad marknadspenetration och nödvändiga skaleffekter inför varje fas.

STRATEGI

För att säkerställa tillväxt och göra aktien likvid pågår arbete med att genomföra en börsnotering och före eller i samband med den göra en större nyemission.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under året genomförde Cardeon investeringar i de svenska börsnoterade bolaget Spectracure, Neodynamics och i de onoterade bolagen TEQcool, Nanoecho, Reccan Diagnostics och Elicera. Cardeon avyttrade även aktier i Nanoecho. Bolaget påbörjade 20-12-01 en nyemission som delregistrerades i december, denna del innefattade 5 411 328 aktier och tillförde bolaget 16,2 msek.

CARDEONS INVESTERINGSPORTFÖLJ

SpectraCure

SpectraCure grundades 2003 som en spinoff från institutionerna för medicinsk laser och fysik på Lunds Universitet. Företagets inriktning är på cancerbehandling med hjälp av så kallad interstitiell fotodynamisk terapi (PDT).

Lumito

Lumito är ett bolag specialiserat inom medicinsk forskning och utveckling inom avbildningsteknik. Tekniken syftar till att höja bildkvaliteten i biomedicinska avbildningstekniker och baseras på så kallade uppkonverterande nanopartiklar.

Prolight

Prolight Diagnostics utvecklar patientnära diagnostiksystem baserade på patenterad teknik tillsammans med teknikpartners, för användning vid så kallad Point of Care Testning, POCT.

Neodynamics

Neodynamics är ett medicintekniskt företag inriktat på att förbättra diagnostik och behandling av bröstcancer. Företagets biopsisystem, NeoNavia, har just avslutat sin utvecklingsfas och tillverkas för lager inför en kommande lansering.

NanoEcho

NanoEcho utvecklar en banbrytande teknik där nanopartiklar används som kontrastmedel för medicinsk ultraljudsabbildning. Företaget är specialiserat inom en ny medicinsk bildgivandemetod, kallad magnetomotoriskt ultraljud.

CarryGenes

Bolaget har tillsammans med samarbetspartners från USA utvecklat en unik kromosomteknologi (Chromo-TTM) som kan användas för att ladda kroppens egna (autologa) T-celler med ett stort antal funktioner. Primärt fokus är i dagsläget inom immunterapi och på behandling av avancerade stadier av solid cancer.

Cellestia

Cellestia är ett biopharmabolag som kan ge hopp till patienter utan andra behandlingsalternativ, i första hand sällsynta cancerformer som bukspottskörtel och barnleukemi.

Reccan Diagnostics

Reccan Diagnostics har utvecklat en bioteknikplattform för in vitro-diagnostik, som ger både tidigare och mer specifik diagnos, samt förbättrat prognosunderlag av solida cancertumörer. Teknikplattformen är baserad på en patenterad kombination av proteinbiomarkörer som kan upptäckas i blod- och cancervävnadsprover.

TEQCool

TEQCool har en unik intranasal kyllösning som adresserar kylbehoven av ischemiska hjärtstoppspatienter. En preliminär klinisk pilotstudie på friska, frivilliga personer samt hjärtstoppspatienter genomfördes under åren 2008-2011. TEQCool avser att under 2021 lansera en kommersiell version av kylsystemet.

Elicera Therapeutics

Elicera Therapeutics är ett svenskt immunonkologibolag i klinisk fas som utvecklar cell- och genterapier för immunbaserad behandling av cancer. Elicera utvecklar två olika typer av terapier, onkolytiska virus och CAR T-cellsbehandlingar, som båda direkt angriper och dödar cancerceller, men som också har genmodifierats på ett sådant sätt att de även aktiverar patientens T-celler att infiltrera tumörer och angripa cancerceller.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kkr
Nettoomsättning	3 059	198	
Balansomslutning	79 390	32 239	
Resultat efter finansiella poster	26 198	-5 763	
Soliditet %	92,7	99,2	
Definitioner: se not 7			

Ägarförhållande

Namn	Andel %
Virtway Invest AB (556933-5952)	44,24
MK Capital Invest AB (556848-1115)	25,76
Övriga aktieägare tillsammans	30,0
	100,00

7

Eget kapital

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	1 177 500	36 570 850	-	-5 763 267
Nyemission	27 057	16 206 927		
Emissionskostnader		-800 880		
Omföring av föreg års resultat enligt stämmobeslut		-36 570 850	30 807 583	5 763 267
Årets resultat				26 183 901
Vid årets slut	1 204 557	15 406 047	30 807 583	26 183 901

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 72 397 531, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande	
Överkursfond	15 406 047
Balanserat resultat	30 807 583
Årets resultat	26 183 901
Summa	72 397 531
Balanseras i ny räkning	72 397 531
Summa	72 397 531

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2018-10-22- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning		3 058 504	198 397
Övriga rörelseintäkter		3 972	497 000
		<u>3 062 476</u>	<u>695 397</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-29 958	-
Övriga externa kostnader		-5 177 306	-5 758 808
Personalkostnader	2	-2 669 292	-409 862
Övriga rörelsekostnader		-1 066	-
		<u>-4 815 146</u>	<u>-5 473 273</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	32 993 604	-289 944
Ränteintäkter och liknande resultatposter		100 000	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 080 060	-50
		<u>26 198 398</u>	<u>-5 763 267</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		<u>26 198 398</u>	<u>-5 763 267</u>
Skatt på årets resultat		-14 497	-
		<u>26 183 901</u>	<u>-5 763 267</u>
Årets resultat			



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	-	610 909
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	76 742 380	24 890 702
		<u>76 742 380</u>	<u>25 501 611</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>76 742 380</u>	<u>25 501 611</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		924 283	58 906
Fordringar hos koncernföretag		-	29 129
Upplupna intäkter		35 892	36 750
Övriga fordringar		640 143	1 265 016
Förutbetalda kostnader		21 485	40 547
		<u>1 621 803</u>	<u>1 430 348</u>
Kassa och bank		<u>1 026 044</u>	<u>5 307 199</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 647 847</u>	<u>6 737 547</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>79 390 227</u>	<u>32 239 158</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (240 911 328 aktier)		1 177 500	1 177 500
Nyemission under registrering		27 057	-
		<u>1 204 557</u>	<u>1 177 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		15 406 047	36 570 850
Balanserat resultat		30 807 583	-
Årets resultat		26 183 901	-5 763 267
		<u>72 397 531</u>	<u>30 807 583</u>
Summa eget kapital		<u>73 602 088</u>	<u>31 985 083</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 660 813	94 671
Skatteskulder		27 863	-
Övriga kortfristiga skulder		3 085 580	51 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 013 883	108 089
		<u>5 788 139</u>	<u>254 075</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 390 227</u>	<u>32 239 158</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2018-10-22- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		26 198 398	-5 763 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-32 993 604	-
		-6 795 206	-5 763 267
Inkomstskatt pga ändrad beskattning		-14 497	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 809 703	-5 763 267
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-191 456	-1 430 348
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 534 065	254 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 467 094	-6 939 540
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-	-610 909
Förvärv av andelar i andra företag		-51 550 988	-24 890 702
Försäljning av långsiktiga värdepappersinnehav		33 303 823	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 247 165	-25 501 611
Finansieringsverksamheten			
Insatt aktiekapital		-	50 000
Nyemission		16 233 984	37 710 000
Emissionskostnader		-800 880	-11 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 433 104	37 748 350
Årets kassaflöde		-4 281 155	5 307 199
Likvida medel vid årets början		5 307 199	-
Likvida medel vid årets slut		1 026 044	5 307 199



Noter**Not 1 Redovisningsprinciper**

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Koncernuppgifter

Företaget som utgör inte längre moderföretag till NanoEcho AB (publ) (556951-9845).

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Bolaget har inga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bolagets ackumulerade skattemässiga underskott uppgår på balansdagen till -7 081 544 kr. Då bolaget befinner sig i uppbyggnadsfas och ännu inte visar några vinster redovisas inte någon uppskjuten skattefordran.

Not 2 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2018-10-22- 2019-12-31	Varav män
Sverige	5	3	1	1
Totalt	5	3	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2018-10-22- 2019-12-31
Styrelse och VD*	1 191 024	-
Övriga anställda	836 424	294 533
Summa	2 027 448	294 533
Sociala kostnader**	563 876	112 310
(varav pensionskostnader till övriga anställda).	48 898	19 570
Ingen pensionsavsättning har gjort till styrelse och VD.		

* Ersättning till styrelse avser reserverad ersättning med 651 024 kr.

** Av sociala kostnader avser 134 464 kr avsättning för sociala kostnader på styrelsearvoden.

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2018-10-22- 2019-12-31
Avyttring av andelar i dotterföretag	-	-289 944
Avyttring av andelar i övriga företag	32 993 604	-
Summa	32 993 604	-289 944

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	610 909	-
-Förvärv	-	1 050 000
-Avyttring	-	-439 091
-Omklassificeringar	-610 909	-
Redovisat värde vid årets slut	-	610 909

Bolagets ägarandel i NanoEcho AB har under året förändrats till att inte längre utgöra ett koncernföretag.

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	24 890 702	-
-Tillkommande tillgångar	51 550 988	24 890 702
-Avgående tillgångar	-310 219	-
-Omklassificeringar	610 909	-
Redovisat värde vid årets slut	76 742 380	24 890 702

Bolaget värdepappersportfölj består både av noterade och icke noterade andelar och redovisas till anskaffningsvärdet. Marknadsvärdet på balansdagen för bolagets noterade värdepappersinnehav uppgår till SEK 104 616 973.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Cardeon har slutfört nyemission som påbörjades 1 december 2020. Emissionen inbringade ca 20 miljoner SEK. Cardeon har även köpt 25% av GPX Medical AB.

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

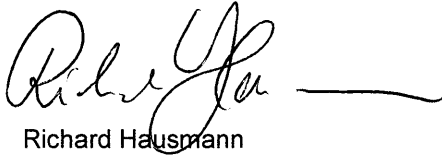
Soliditet:

(Totalt eget kapital + egetkapitalandel av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Lund 2021-05-12

Carl Eric Stålberg
Styrelseordförande



Richard Hausmann
Styrelseledamot

Roger Jensen
Styrelseledamot, Verkställande direktör

Masoud Khayyami
Styrelseledamot

Fredrik Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Bo Matson
Auktoriserad revisor

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet:

(Totalt eget kapital + egetkapitalandel av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Lund 2021-05-12

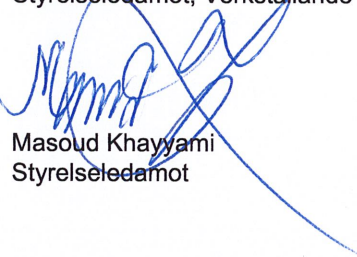


Carl Eric Stålberg
Styrelseordförande



Roger Jensen
Styrelseledamot, Verkställande direktör

Richard Hausmann
Styrelseledamot

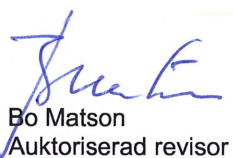


Masoud Khayyami
Styrelseledamot



Fredrik Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-24



Bo Matson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cardeon AB (publ)
Org. nr 559176-3106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cardeon AB (publ) för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cardeon AB (publ):s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cardeon AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 på 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cardeon AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cardeon AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund, 2021-05-24

Bo Matson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning för
Cardeon AB (publ)
559176-3106

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cardeon AB (publ) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-_____. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lund _____

Masoud Khayyami
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Cardeon AB (publ), 559176-3106, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Allmänt om verksamheten

Vårt mål är att göra det möjligt för skandinaviska forskare och entreprenörer att bygga de företag som löser världens viktigaste problem.

Med ledande akademiska biovetenskaper och medicinska institutioner i regionen skapar Cardeon grundläggande medicinsk teknologi, diagnostiska verktyg och bioteknikföretag som bygger på vetenskap.

Genom Cardeons unika plattform sammanför vi forskare med erfarna entreprenörer och kapital, för att bistå i utvecklingen från en idé sprungen ur ett forskningsresultat till en kommersiell produkt.

Väsentliga händelser under 2021

Cardeon AB gör en ny investering i GPX Medical AB och blir därmed storägare i bolaget.

Cardeon genomför sina två första exits. Samtliga aktier i Elicera Therapeutic AB och majoriteten av aktier i NanoEcho AB såldes.

I oktober månad tillträdde Masoud Khayyami som ny verkställande direktör. Christer Sjödoft utsågs till ny styrelseordförande samtidigt som Masoud Khayyami och Per-Anders Josenby ersatte avgående styrelseledamöter.

Styrelsen beslutar om en vinstutdelning av resterande innehav i NanoEcho AB till Cardeons aktieägare.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kkr
Nettoomsättning	2 955	3 059	198	
Balansomslutning	97 456	79 390	32 239	
Resultat efter finansiella poster	23 136	26 198	-5 763	
Soliditet %	97,4	92,7	99,2	
Definitioner: se not 6				

Ägarförhållande

Namn	Andel %
Virtway Invest AB (556933-5952)	42,92
MK Capital Invest AB (556848-1115)	25,07
Övriga aktieägare tillsammans	32,01
	100,00

Eget kapital

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	1 177 500	15 406 047	30 807 583	26 183 901
Nyemission	35 368	4 978 702		
Emissionskostnader		-560 442		
Fondemission		-1 320 000		
Extrautdelning under året			-4 942 756	
Omföring av föreg års resultat enligt stämmobeslut			26 183 901	-26 183 901
		-15 406 047	15 406 047	
Årets resultat				23 135 687
Vid årets slut	1 212 868	3 098 260	67 454 775	23 135 687

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 93 688 722, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande	
Överkursfond	3 098 260
Balanserat resultat	67 454 775
Årets resultat	23 135 687
Summa	93 688 722
Balanseras i ny räkning	93 688 722
Summa	93 688 722

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning		2 954 699	3 058 504
Övriga rörelseintäkter		25 038	3 972
		<u>2 979 737</u>	<u>3 062 476</u>
Rörelsens kostnader			
Förändring av pågående arbeten		172 221	-29 958
Övriga externa kostnader		-10 582 045	-5 177 306
Personalkostnader	2	-6 080 040	-2 669 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 443	-
Övriga rörelsekostnader		<u>-688</u>	<u>-1 066</u>
Rörelseresultat		<u>-13 610 258</u>	<u>-4 815 146</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	36 742 231	32 993 604
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 840	100 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-65 126</u>	<u>-2 080 060</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>23 135 687</u>	<u>26 198 398</u>
Resultat före skatt		<u>23 135 687</u>	<u>26 198 398</u>
Skatt på årets resultat		-	-14 497
Årets resultat		<u>23 135 687</u>	<u>26 183 901</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	727 480	-
		727 480	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag	5	806 514	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	57 712 263	76 742 380
		58 518 777	76 742 380
Summa anläggningstillgångar		59 246 257	76 742 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		653 839	924 283
Fordringar hos intressebolag		10 336 000	-
Upplupna intäkter		210 885	35 892
Övriga fordringar		158 262	640 143
Förutbetalda kostnader		669 438	21 485
		12 028 424	1 621 803
Kassa och bank		26 181 012	1 026 044
Summa omsättningstillgångar		38 209 436	2 647 847
SUMMA TILLGÅNGAR		97 455 693	79 390 227

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (242 133 666 aktier)		1 212 868	1 177 500
Nyemission under registrering		-	27 057
		<u>1 212 868</u>	<u>1 204 557</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 098 260	15 406 047
Balanserat resultat		67 454 774	30 807 583
Årets resultat		23 135 687	26 183 901
		<u>93 688 721</u>	<u>72 397 531</u>
Summa eget kapital		<u>94 901 589</u>	<u>73 602 088</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		285 828	-
Leverantörsskulder		439 583	1 660 813
Skatteskulder		90 111	27 863
Övriga kortfristiga skulder		759 806	3 085 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		978 776	1 013 883
		<u>2 554 104</u>	<u>5 788 139</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>97 455 693</u>	<u>79 390 227</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		23 135 687	26 198 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-36 711 628	-32 993 604
		-13 575 941	-6 795 206
Inkomstskatt pga ändrad beskattning		-	-14 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-13 575 941	-6 809 703
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 406 620	-191 456
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 234 037	5 534 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-27 216 598	-1 467 094
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-826 923	-
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-11 423 690	-51 550 988
Försäljning av långsiktiga värdepappersinnehav		60 168 551	33 303 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten		47 917 938	-18 247 165
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		5 014 070	16 233 984
Emissionskostnader		-560 442	-800 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 453 628	15 433 104
Årets kassaflöde		25 154 968	-4 281 155
Likvida medel vid årets början		1 026 044	5 307 199
Likvida medel vid årets slut		26 181 012	1 026 044

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

År

5

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Bolaget har inga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bolagets ackumulerade skattemässiga underskott uppgår på balansdagen till -26 034 123 kr. Då bolaget befinner sig i uppbyggnadsfas och ännu inte visar några vinster redovisas inte någon uppskjuten skattefordran.

Not 2 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män
Sverige	7	4	5	3
Totalt	7	4	5	3

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelse och VD	1 314 499	1 191 024
Övriga anställda	3 001 862	836 424
Summa	4 316 361	2 027 448
Sociala kostnader	1 758 729	563 876
Varav pensionskostnader till övriga anställda	224 858	48 898
Varav pensionskostnader styrelse och VD.	122 130	-

Transaktioner med närstående:

MK Capital Invest AB samt Virtway Invest AB, båda ägare till mer än 10% i bolaget, har under året fakturerat 2,4 msek vardera för utförda managementtjänster. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Avyttring av andelar i övriga företag	38 290 689	32 993 604
Nedskrivning	-1 548 458	-
Summa	36 742 231	32 993 604

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	826 923	-
	826 923	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-99 443	
	-99 443	
Redovisat värde vid årets slut	727 480	-

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Omklassificering	250 000	-
-Årets förvärv	556 514	-
Redovisat värde vid årets slut	806 514	-

Spec av företagets innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Intresseföretag/ Redovisat
org nr, säte värde

TEQCool AB	
559256-1525, Lund	806 514
	806 514

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 742 380	24 890 702
-Tillkommande tillgångar	11 423 690	51 550 988
-Avgående tillgångar	-28 098 835	-310 219
-Omklassificeringar	-	610 909
-Nedskrivningar	-1 548 458	-
Redovisat värde vid årets slut	58 518 777	76 742 380

Bolaget värdepappersportfölj består både av noterade och icke noterade andelar och redovisas till anskaffningsvärdet justerat för årets nedskrivningar. Marknadsvärdet på balansdagen för bolagets noterade värdepappersinnehav uppgår till SEK 41 755 155 (få 104 616 973).

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förberedelser inför Cardeons börsnotering pågår för fullt. Till vår hjälp för börsintroduktionen har vi anlitat Aalto Capital AB som vår finansiella rådgivare samt Advokatbyrån Delphi som vår legala rådgivare.

Ytterligare en investering i Reccan AB fullföljdes i januari.

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet:
(Totalt eget kapital + egetkapitalandel av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Lund 2022-

Christer Sjödoft
Styrelseordförande

Masoud Khayyami
Styrelseledamot, Verkställande direktör

Per-Anders Josenby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-
Mazars AB, representerad av

Jesper Ahlkvist
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTER SJÖDOFF Styrelseledamot Serienummer: 19610211xxxx IP: 81.234.xxx.xxx 2022-04-26 11:09:48 UTC 	MASOUD KHAYYAMI VD/Styrelseledamot Serienummer: 19630403xxxx IP: 194.218.xxx.xxx 2022-04-26 11:16:34 UTC 
Per-Anders Georg Josenby Styrelseledamot Serienummer: 19631017xxxx IP: 92.34.xxx.xxx 2022-04-27 18:57:06 UTC 	Jesper Ahlkvist Revisor Serienummer: 19780926xxxx IP: 217.16.xxx.xxx 2022-04-27 19:08:18 UTC 

Penneo dokumentnyckel: GXILY-HHZ8Y-F1VJ-MEU2L-2EUC-6V44U

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cardeon AB (publ)

Org. nr 559176-3106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cardeon AB (publ) för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cardeon AB (publ):s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cardeon AB (publ) enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 på 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cardeon AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Cardeon AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund,

Mazars AB

Jesper Ahlkvist
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jesper Ahlkvist

Revisor

Serienummer: 19780926xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-04-27 19:17:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: YZXDT-0MABE-Q3T0B-5LYCV-SM3E7-XYGBS

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISORS YTTRANDE

REVISORSYTTRANDE ENLIGT 23 KAP. 11 § AKTIEBOLAGSLAGEN (2005:551)

Till styrelserna i TECTONA CAPITAL AB (publ), 556713-3672 ("TECTONA") och CARDEON AB (publ) 559176-3106 ("CARDEON").

Jag har granskat fusionsplanen daterad 2022-06-30

Styrelsernas ansvar för fusionsplanen

Det är styrelserna i TECTONA och CARDEON som har ansvaret för att ta fram fusionsplanen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelserna bedömer nödvändig för att kunna ta fram fusionsplanen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Min uppgift är att göra mina uttalanden på grundval av min granskning. Jag har utfört granskningen i enlighet med Fars rekommendation RevR 4 *Granskning av fusionsplan*. Denna rekommendation kräver att jag planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att fusionen att fusionsplanen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Jag är oberoende i förhållande till TECTONA och CARDEON enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om belopp och annan information i fusionsplanen, vilka metoder som använts vid värderingen, bestämmande av fusionsvederlaget och fara för att borgenärerna inte ska få sina fordringar betalda. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i fusionsplanen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelserna tagit fram fusionsplanen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. Granskningen begränsas till översiktlig analys av fusionsplanen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagets personal. Mitt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Jag anser att de bevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Grundat på min granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger mig anledning att anse att

- använda värderingsmetoder är olämpliga,
- fusionsvederlaget och grunderna för dess fördelning inte har bestämts på ett sakligt och korrekt sätt eller att fusionsplanen i övrigt inte uppfyller aktiebolagslagens krav,
- fusionen medför fara för att borgenärerna i TECTONA (det övertagande bolaget) inte ska få betalt för de fordringar som tagits upp i fusionsplanen.

Övriga upplysningar

Som framgår av fusionsplanen är TECTONA det övertagande bolaget, medan CARDEONs tillgångar och skulder övertas av TECTONA.

Vederlaget till aktieägarna i CARDEON betalas uteslutande i form av aktier i TECTONA.

Som framgår av fusionsplanen har utbytesförhållandet fastställts till 1:0,641918613895224, så att varje aktie i CARDEON med ger rätt till 0,641918613895224 aktie i TECTONA. Vid detta utbytesförhållande blir aktiekapitalet i TECTONA efter fusionen följande:

Aktiekapital i TECTONA före fusionen	4 164 094
Vederlag till aktieägarna i CARDEON med aktier i TECTONA 1:1	51 634 765,55
Aktiekapital efter fusionen	55 798 859,55

Värderingen av bolagen har skett genom förhandlingar mellan parterna där hänsyn tagits till framtida avkastningsmöjligheter.


Stockholm 2022-06-30

Johan Kaijser
Auktoriserad Revisor i TECTONA CAPITAL AB



Revisorsyttrande över fusionsplan enligt 23 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551)

Till styrelserna i TECTONA CAPITAL AB, org.nr 556713-3672, och CARDEON AB (PUBL), org.nr 559176-3106

Vi har granskat fusionsplanen daterad 2022-06-30.

Styrelsernas ansvar för fusionsplanen

Det är styrelserna i TECTONA CAPITAL AB och CARDEON AB (PUBL) som har ansvaret för att ta fram fusionsplanen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelserna bedömer nödvändig för att kunna ta fram fusionsplanen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att göra våra uttalanden på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 4 *Granskning av fusionsplan*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att fusionsplanen inte innehåller väsentliga felaktigheter och att fusionen inte medför fara för att borgenärerna i det övertagande bolaget inte ska få sina fordringar betalda. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till TECTONA CAPITAL AB och CARDEON AB (PUBL) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om belopp och annan information i fusionsplanen, vilka metoder som använts vid värderingen, bestämmande av fusionsvederlaget och fara för att borgenärerna inte ska få sina fordringar betalda. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i fusionsplanen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelserna tagit fram fusionsplanen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagens interna kontroll. Granskningen har begränsats till översiktlig analys av fusionsplanen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagens personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Grundat på vår granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att

- använda värderingsmetoder är olämpliga,
- fusionsvederlaget och grunderna för dess fördelning inte har bestämts på ett sakligt och korrekt sätt eller att fusionsplanen i övrigt inte uppfyller aktiebolagslagens krav,
- fusionen medför fara för att borgenärerna i TECTONA CAPITAL AB (det övertagande bolaget) inte ska få betalt för de fordringar som tagits upp i fusionsplanen.

Övriga upplysningar

Som framgår av fusionsplanen är TECTONA CAPITAL AB det övertagande bolaget, medan CARDEON AB (PUBL)s tillgångar och skulder ska övertas av TECTONA CAPITAL AB.



Vederlaget till aktieägarna i CARDEON AB (PUBL) betalas uteslutande i form av aktier i TECTONA CAPITAL AB.

Som framgår av fusionsplanen har utbytesförhållandet fastställts till 1: 0,641918613895224, så att varje aktie i CARDEON AB (PUBL) ger rätt till 0,64190928996594 aktie i TECTONA CAPITAL AB. Vid detta utbytesförhållande blir aktiekapitalet i TECTONA CAPITAL AB efter fusionen följande:

Aktiekapital i TECTONA CAPITAL AB före fusionen	4 164 094
Vederlag till aktieägarna i CARDEON AB (PUBL) med aktier i TECTONA CAPITAL AB i förhållande 1:1	51 634 765,55
Aktiekapital efter fusionen	55 798 859,55

Värderingen av bolagens tillgångar och skulder har skett med utgångspunkt i bolagens avkastningsförmåga och resulterat i följande värdeintervall (tkr):

TECTONA CAPITAL AB:	1 300–1 400
CARDEON AB (PUBL):	18 000–19 000

Vid värderingen har styrelserna särskilt beaktat följande omständigheter, vilket framgår av fusionsplanen:

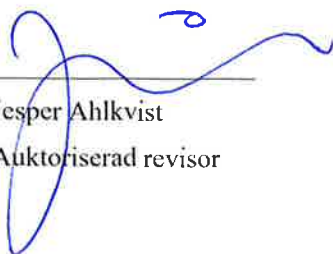
Bolagen har diskuterat olika alternativ för att fastställa den exakta fördelningen av Fusionsvederlaget. I samband med undertecknandet av Fusionsplanen har respektive bolag accepterat en överenskommelse som resulterar i ett Fusionsvederlaget som räknas fram genom ett fastställt utbytesförhållande där Tectonas aktieägare erhåller 7,46 procent och Cardeons aktieägare erhåller 92,54 procent av aktiekapitalet i Nya Cardeon.

Till grund för styrelsen för Tectonas respektive Cardeons beslut att acceptera den överenskommelse som redogörs för ovan ligger bedömningen av att Tectonas framtida verksamhet kommer bedrivas i annan miljö samt att det ligger i Tectonas aktieägars intresse att istället erhålla en ny verksamhet som bättre kan ge avkastning till aktieägarna. Samtidigt får Cardeons ca. 2 000 aktieägare en möjlighet till en marknadsnotering av sina aktier och, som ett resultat av Fusionen, även ytterligare ca. 500 aktieägare som därvid breddar aktieägarbasen för framtiden.

Lund den 30 juni 2022

Revisorer utsedda av CARDEON ABs (PUBL) bolagsstämma:

Mazars AB



Jesper Ahlqvist
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: F2619E3841C945F2A6915D8613D321C7

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: Fusionsplan (Tectona-Cardeon)_2022-06-30

Source Envelope:

Document Pages: 154

Signatures: 7

Envelope Originator:

Certificate Pages: 8

Initials: 0

Anders Jemail

AutoNav: Enabled

Mäster Samuelsgatan 17

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, Stockholm .

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

anders.jemail@delphi.se

IP Address: 185.154.228.25

Record Tracking

Status: Original

Holder: Anders Jemail

Location: DocuSign

2022-06-30 | 18:05

anders.jemail@delphi.se

Signer Events

Bengt Thorn

Bengt@thorncreativeagency.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Signature**

DocuSigned by:

04BD84902017417...

Timestamp

Sent: 2022-06-30 | 18:10

Viewed: 2022-06-30 | 19:26

Signed: 2022-06-30 | 19:27

Signature Adoption: Drawn on Device

Signed by link sent to

Bengt@thorncreativeagency.se

Using IP Address: 94.191.153.15

Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: d5190f0d-a565-5547-af46-4dc9ed396737

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2022-06-30 | 19:26

Electronic Record and Signature Disclosure:

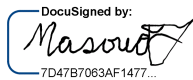
Accepted: 2022-06-30 | 19:26

ID: db423f81-a16b-46ad-8816-4594db570c21

Masoud Khayyami

mk@cardeon.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

7D47B7063AF1477...

Sent: 2022-06-30 | 18:10

Viewed: 2022-06-30 | 18:11

Signed: 2022-06-30 | 18:12

Signature Adoption: Drawn on Device

Signed by link sent to mk@cardeon.se

Using IP Address: 98.128.166.204

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: 6a76df83-eb16-5e6a-b16d-e42a7992ce62

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2022-06-30 | 18:11

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:
Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 6a76df83-eb16-5e6a-b16d-e42a7992ce62
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-06-30 | 18:18

Identity Verification Details:
Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 6a76df83-eb16-5e6a-b16d-e42a7992ce62
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-06-30 | 18:22

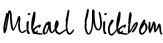
Identity Verification Details:
Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 6a76df83-eb16-5e6a-b16d-e42a7992ce62
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-06-30 | 18:36

Identity Verification Details:
Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 6a76df83-eb16-5e6a-b16d-e42a7992ce62
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-06-30 | 18:58

Identity Verification Details:
Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 1b92fe63-eb8e-5db4-ba30-dee6cd5357fd
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-06-30 | 22:36

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2022-06-30 | 18:11
ID: 0295ef9c-d73d-4840-98d5-691c8b762707

Mikael Wickbom
mikael.wickbom@gmail.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

F03C4418A54D49B...

Sent: 2022-06-30 | 18:10
Viewed: 2022-06-30 | 18:32
Signed: 2022-06-30 | 19:20

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to mikael.wickbom@gmail.com
Using IP Address: 81.237.166.188

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

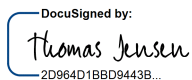
Identity Verification Details:

Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 50cc3af0-b439-5fab-8fc4-53e79bffe23b
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2022-06-30 | 18:31

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2022-06-30 | 18:32
 ID: 47d28c7a-82b7-4bcd-8e94-34273e3c7cc2

Thomas Jensen
 tjensen@allarity.com
 Thomas Jensen

DocuSigned by:

 2D964D1BBD9443B...

Sent: 2022-06-30 | 18:10
 Viewed: 2022-06-30 | 18:12
 Signed: 2022-06-30 | 18:15

Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Signed by link sent to tjensen@allarity.com
 Using IP Address: 217.74.147.29

Authentication Details

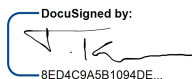
Identity Verification Details:

Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: bfd8e4e7-fcd7-53b9-a2a7-7f97ee34cd23
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2022-06-30 | 18:11

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2022-06-30 | 18:12
 ID: e8f3a4b2-e0b1-410c-95fe-a2e2c15c555f

Tomas Kramar
 tomas_kramar@hotmail.com

DocuSigned by:

 8ED4C9A5B1094DE...

Sent: 2022-06-30 | 18:10
 Viewed: 2022-06-30 | 18:24
 Signed: 2022-06-30 | 18:25

Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature Adoption: Drawn on Device
 Signed by link sent to tomas_kramar@hotmail.com
 Using IP Address: 95.192.61.28
 Signed using mobile

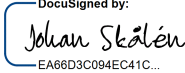
Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: fa99d211-d7f7-595a-b1c3-489d3e456df5
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2022-06-30 | 18:24

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2022-06-30 | 18:20
 ID: ed81e947-19d8-4486-b87f-6491ee7192e7

Signer Events	Signature	Timestamp
Ulf Bladin ub@cardeon.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  43068D05FA6F48F... Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to ub@cardeon.se Using IP Address: 90.129.198.196 Signed using mobile	Sent: 2022-06-30 18:10 Viewed: 2022-06-30 18:43 Signed: 2022-06-30 18:43
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb Workflow Name: DocuSign ID Verification Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: 0489f774-00c6-5b25-8a07-f4a11a45b170 Country of ID: SE Result: Passed Performed: 2022-06-30 18:42 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 2022-06-30 18:32 ID: 061f02ae-bf1a-4717-8a35-d0d58e34fd65		
Johan Skålen johan@tectona.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  EA66D3C094EC41C... Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to johan@tectona.se Using IP Address: 80.217.79.175	Sent: 2022-06-30 19:27 Viewed: 2022-06-30 22:05 Signed: 2022-06-30 22:35
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb Workflow Name: DocuSign ID Verification Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: 185525ab-4419-5f61-8d5c-158ce091e916 Country of ID: SE Result: Passed Performed: 2022-06-30 22:05 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 2022-06-30 22:34 ID: 24cb38f4-a6cd-4639-83c1-ed7a4d064dde		
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 79d06750-5b40-4eba-b434-584a277456eb Workflow Name: DocuSign ID Verification Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: 844c571c-cd24-52d7-9e70-f6efaa15968d Country of ID: SE Result: Passed Performed: 2022-06-30 22:36 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 2022-06-30 22:34 ID: 24cb38f4-a6cd-4639-83c1-ed7a4d064dde		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Shahyan Khan shahyan.khan@aaltocapital.se Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 2022-06-30 18:10 Viewed: 2022-06-30 18:11
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2022-06-30 18:10
Certified Delivered	Security Checked	2022-06-30 22:05
Signing Complete	Security Checked	2022-06-30 22:35
Completed	Security Checked	2022-06-30 22:35
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Advokatfirman Delphi (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Advokatfirman Delphi:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: KM@delphi.se

To advise Advokatfirman Delphi of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at KM@delphi.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Advokatfirman Delphi

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to km@delphi.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Advokatfirman Delphi

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to KM@delphi.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Advokatfirman Delphi as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Advokatfirman Delphi during the course of your relationship with Advokatfirman Delphi.