

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

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.

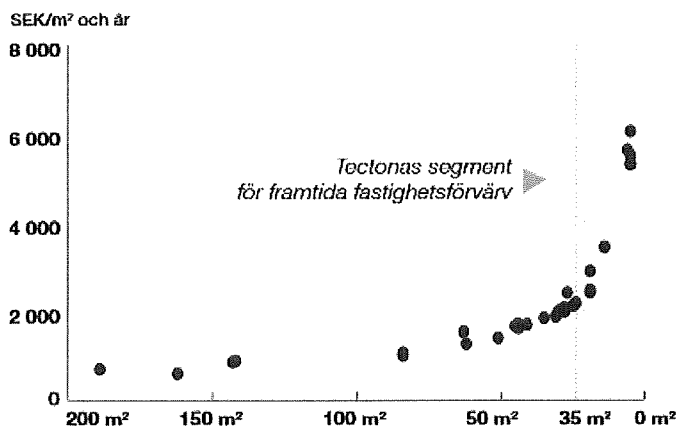
Tectonas affärsmodell

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 följd effekt 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 moratoriet upphör och banker återfår rätt att återta fastigheter.

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 försämrad 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 erhöll 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 %.

Årsstämma 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 Tummings 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.

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

- Hysesintäkter 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)
- Hysesintäkt/ 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

<i>Koncernen</i>	<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

<i>Moderföretaget</i>	<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.

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

Balansräkning - koncernen

<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	29 012	33 441
		29 012	33 441
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
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			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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

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**

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

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

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
<i>Kassa och bank</i>		1 687	2 095
Summa omsättningstillgångar		1 878	2 295
SUMMA TILLGÅNGAR		29 121	30 386

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 prövas 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 kostnadslagsindeldad resultaträkning till en funktionsindeldad resultaträkning. Den nya uppställningen ger en tydligare bild av driftsnettot från fastighetsinvesteringarna och över kostnader direkt hänförliga till fastighetsskötsel.

Hyresintäkter

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

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

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen/moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	136	136
-Vid årets slut	136	136
Akkumulerade 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>Rösträts- 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		
Akkumulerade 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

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	-

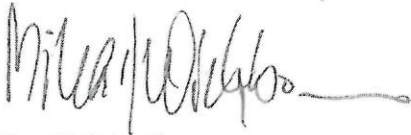
Not 11 Ställda säkerheter - koncernen

Ställda säkerheter

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

Stockholm den

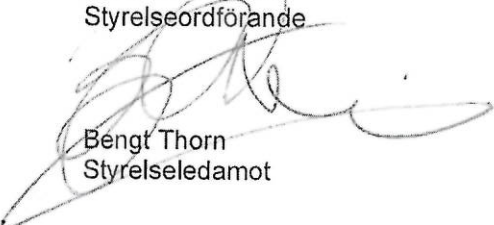
1 april 2021



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