

An aerial night photograph of a coastal city. In the foreground, a marina with several white yachts is visible. A winding road with long-exposure light trails from cars leads from the marina towards the city. The city is illuminated with various lights, and a tall skyscraper stands out on the right. The sky is a mix of orange and blue, suggesting dusk or dawn.

Halvårsrapport

januari – juni 2019

Tectona
CAPITAL

Tectona Capital AB (publ) Halvårsrapport januari till och med juni 2019 (Förgående års halvår, jan till och med juni 2018 inom parantes)

Halvåret i korthet

- Nettoomsättning (Tkr) 1 171 (1 144)
- Totala intäkter efter valutaförändring (Tkr) 2 006 (3 239)
- Rörelseresultat (Tkr) 377 (1 771)
- Resultat efter skatt och finansiella poster (Tkr) 312 (1 661)
- Resultat per aktie (kr) 0,022 (0,12)
- Eget kapital per 30 juni (Tkr) 25 047 (24 765)
- Eget kapital per aktie den 30 juni (kr) 1,78 (1,76)
- Soliditet per 30 juni 83,8% (76,7%)
- Genomsnittlig årlig hyresintäkt per m2 (usd) 11 (11)
- Beräknad ekonomisk vakans 6,5% (9%)
- Totalt antal aktier 14 034 845

Viktiga händelser under och efter halvåret

- Tectona erhåller löfte om banklån från två olika banker.
- Försäljning av en större lägenhet med 55 % vinst (efter halvårsskiftet).
- Förvärv av 42 stycken uthyrningslägenheter/ studentrum (efter halvårsskiftet).
- Nybyggnation av vindsvåning i en av bolagets fastigheter

Om Tectona

Tectona är ett svenskt aktiebolag som sedan 2006 har verkat i en av världens snabbast växande ekonomi. Sedan 2014 har Bolaget fokuserat på fastighetsinvesteringar i Panama City. Bolaget har sedan 2014 investerat ca 3,5 MUSD i ett sjuttiototal olika uthyrningsobjekt på bostadsmarknaden i Panama City.

Tectona har efter lång erfarenhet identifierat ett mycket lukrativt segment på bostadsmarknaden. Våra minsta lägenheter ger hyresintäkter på över 20 % av investerat kapital. Strategin framåt är således att satsa på små uthyrningsenheter. Värdeutvecklingen är kopplad till hur fastighetspriserna utvecklas samt vilken hyresnivå vi lyckas erhålla. Värdeutvecklingen är även korrelerad med USA dollarn eftersom Panama uteslutande använder amerikanska dollarn som valuta.

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2019 till och med den 30 juni 2019. Med Koncernen, Bolaget och Tectona Capital avses de bolag som ingår i Tectona Capital AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556713-3672.

Tectona Koncernen är en investeringskoncern som sedan 2006 har verkat i en av världens snabbast växande ekonomier. Sedan 2014 har Bolaget fokuserat på fastighetsinvesteringar i Panama City.

Tectona Capital AB (publ) äger 100 % av aktierna i Tectona Panama Fastigheter AB och 23 % av aktierna i intressebolaget Tectona Skogsfond AB. Tectona Panama Fastigheter AB äger 100 % av aktierna i det i Panama registrerade bolaget Tryout Inc som i sin tur är ägare till Koncernens fastighetsbestånd. Intressebolaget Tectona Skogsfond AB äger 100 % av aktierna i Tectona Capital Inc som i sin tur äger skogsfastigheter i Panama.

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

VD-kommentar

Resultat

I koncernen blev halvårsresultatet efter skatt positivt med 312 tkr.

Värdering av underliggande tillgångar

Tectona redovisar enligt K3 och därför visas inte värdeförändring av bolagets tillgångar i resultaträkningen till skillnad mot de företag som redovisar enligt IFRS. Enligt den senaste värderingen som utfördes vid årsskiftet värderades Tectonas hyresobjekt till drygt 2,9 miljoner USD. I balansräkningen vid årsskiftet var fastigheterna bokförda till ett värde om 2,72 miljoner USD. Med bokslutsdagens dollarkurs (9,27) skulle detta innebära ett övervärde om 1,67 miljoner kronor.

Hyresintäkter (siffror i tusen usd)

Hyresintäkterna i Panama för perioden blev 122 tusd (122).

Vakans

Den beräknade ekonomiska vakansgraden var under första halvåret 6,5 %. Detta är en förbättring jämfört med första halvåret 2018 samt med helåret 2018. Dock ökade vakansen jämfört med sista halvåret 2018. En orsak till ökad vakans jämfört med Q3 och Q4 2018 är att hyresmarknaden har mattats av. Ytterligare åtgärder kommer att genomföras i syfte att minska vakansen mellan hyresgäster. Bolagets målsättning är att hålla en vakans under 3,5 %

Målsättning under 2019

För att nå god lönsamhet i Tectona är det av största vikt att bolaget ökar i storlek. En grov uppskattning visar att en fyrdubbling av koncernens hyresobjekt endast skulle öka kostnaderna med ungefär det dubbla. Under 2019 är det därför av yttersta prioritet att öka antalet objekt med framförallt externt kapital. Koncernen har idag en mycket hög soliditet och styrelsen anser att det finns gott om utrymme för ökad belåning.

I början av 2018 angav styrelsen att målsättning under 2019 är att:

- Öka koncernens totala kapital och antalet hyresobjekt med mer än 50 %.
- Sänka den ekonomiska vakansgraden till under 3,5 %.
- Avyttra två fastigheter som ger lägst hyresintäkter.

Bolaget har erhållit banklån och förvärvat 42 stycken uthyrningsobjekt i augusti efter rapportperiodens slut. Totalt kapital har ökat med ca 33 % och antalet uthyrningsobjekt har ökat från 29 till 71 stycken. Bolaget har inte lyckats hålla en vakans under 3,5 % främst till följd av svagare marknad. Tiden för att teckna nya hyresavtal efter att tidigare hyresgäst har flyttat ut har ökat. Ytterligare förbättringar görs för att minska vakansen mellan hyresgäster.

Bolaget har avyttrat Girasol med en vinst om 55 % efter skatt omräknat till SKR. Detta objekt har haft låg hyresintäkt i förhållande till investerat kapital. Försäljningen frigör ca 1,7 MKR likviditet vilket avses investeras i andra mer kvalitativa hyresobjekt.

Marknadskommentar

Marknadsutsikt 2019 och 2020 (styrelsens bedömning)

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.

Bolagets VD bedömer att marknaden för fastigheter samt marknaden för uthyrning av bostäder i Panama City, har fortsatt att mattas av under 2019. Tectona har lyckats behålla hyresgäster och har minskat vakanserna bland företagets objekt jämfört med första halvåret 2018. I flera hyresobjekt har vi tvingats justera hyran en aning nedåt för att attrahera nya hyresgäster.

Enligt Encuentra24.com (liknande hemnet.se) sjönk fastighetspriserna i Panama City med cirka fyra (4) procent under 2018. Fallet har fortsatt under första halvåret 2019 och beräknas vara ca 0,8 %. Bolagets bedömning är att omsättningen på fastighetsaffärer har sjunkit. Både att köpa och sälja är väsentligt trögare idag jämfört med några år tillbaka.

IMFs bedömning inför 2019 var att tillväxten för helåret skulle öka till 6,8 % från 4,6 % (2018). Tillväxttakten under första kvartalet var lägre än väntat med endast 3,1 % och IMF har skruvat ner tillväxtprognosen för helåret 2019 till 5 %. Budgetunderskotten kan öka under 2019 till ca 4 %. Regeringen vidtar åtgärder för att få ner budgetunderskottet till under 2 %. För att Panama skall lyckas med en långsiktig hög tillväxt kommer det att behövas reformer inom främst utbildning och hälsa. Därtill behövs hårdare statlig ekonomisk disciplin och fler kontrollmekanismer enligt IMF. För 2020 bedömer IMF att tillväxten ökar något till 5,5 %. Enligt IMF fortsätter Panama att vara Latinamerikas mest dynamiska ekonomi. Banksystemet är välkapitaliserat och har en mycket låg andel dåliga lån.

Gällande fastigheter så är styrelsens bedömning att omsättningen kommer fortsatt att vara låg. Fastighetspriserna kommer vara stabila eller något sjunkande under resten av 2019. Under nästa år förväntas omsättningen ta fart då säljare och köparens förväntningar närmar sig varandra.

Händelser under rapportperioden

Byggnation av vindsvåning i en av bolagets fastigheter påbörjades i juni och beräknas vara färdigt i slutet av september 2019. Total investering är ca 80.000 dollar.

Den 11 april 2019 höll Tectona ordinarie årsstämma.

Årsstämman fastställde de i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningarna.

Årsstämman beslutade att Bolagets resultat för 2018 ska överföras i ny räkning.

Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter för räkenskapsåret 2018.

Årsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av tre ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter.

Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Johan Skålen, 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.

Samtliga beslut på stämman fattades enhälligt.

Årsstämman beslutade att emittera 850.000 stycken teckningsoptioner för styrelsens ledamöter.

Händelser efter rapportperioden

En större lägenhet såldes.

Ett förvärv om 42 uthyrningsenheter har genomförts vilket till största delen finansierats med banklån.

Intäkter, kostnader och resultat

Nettoomsättningen uppgick till 1 171 Tkr (1 144). Det redovisade resultat för perioden efter valutaförändring och finansiella poster uppgick till 312 tkr (1 661).

Resultatet per aktie under perioden januari till och med juni 2019 uppgick till 0,022 SEK per aktie (0,12).

Eget kapital och Skulder

Eget kapital uppgick per 30 juni 2019 till (Tkr) 25 047 (24 765).

Antal registrerade aktier per 30 juni 2019 uppgick till 14 034 845. Fördelat på 1 680 729 (1 680 729) aktier av serie A samt 12 354 116 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.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 30 juni uppgick till 4030 tkr och består av en företagsobligation om 3780 tkr samt ett kortsiktigt lån från en investerare om 250 tkr. Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 7 %.

Aktien

Under rapportperioden har aktiekursen ökat med 9,5 % från 1,59 kr per aktie till 1,74 kr per aktie.

Insideraffärer

Under perioden har inga aktieaffärer skett av personer med särskild insyn i bolaget.

Styrelseledamöterna har under perioden tecknat totalt 850.000 stycken köpoptioner.

Köpoptioner

På årsstämman fattades beslut om att ge styrelseledamöterna möjlighet att köpa teckningsoptioner i bolaget. Styrelsens ledamöter förvärvade totalt 850.000 stycken optioner. Teckningskursen är 2,5 kr med teckning senast den 11 april 2022.

Ledamöterna har betalat marknadsmässigt värde för optionerna och bolaget har därmed inte haft någon skattekostnad i samband med utgivandet av teckningsoptionerna.

Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernens serviceintäkter, det vill säga vidarefakturerad el, värme etcetera, särredovisas inte från övriga hyresintäkter.

Diskussioner inom styrelsen förs gällande en eventuell framtida övergång till IFRS.

Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kalendarium

Tectona Capital lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Bokslutskommuniké för 2019	27 februari 2020
Halvårsrapport jan-juli 2020	28 augusti 2020

För ytterligare information besök bolagets hemsida www.tectona.se eller kontakta bolagets VD Johan Skålen på email info@tectona.se.

Denna information är sådan information som Tectona Capital AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 augusti 2019.

Om Tectona

Tectona Capital AB är ett investeringsföretag som sedan 2006 har investerat i skog, jordbruk och fastigheter. Bolaget investerar via dotterbolag främst i fastigheter och sedan 2014 har bolaget fokuserat på fastighetsinvesteringar i Panama City. Tectona Capital AB:s affärsidé är bland annat att investera i och ta del av Panamas ekonomi. Tectona Capital AB:s vision är att ge vanliga människor en möjlighet att bo smart och funktionellt i bra områden mitt i city.

Läs mer om Tectona Capital AB på www.tectona.se.

Resultaträkning koncernen

Belopp i Tkr	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Nettoomsättning	1 171	1 144
Övriga rörelseintäkter	835	2 095
Summa intäkter	2 006	3 239
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Råvaror och förnödenheter	-164	-19
Övriga externa kostnader	-1 268	-1 298
Personalkostnader	-197	-151
Rörelseresultat	377	1 771
Resultat från finansiella poster		
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-	5
Ränteintäkter	67	5
Räntekostnader	-132	-120
Resultat efter finansiella poster	312	1 661
Resultat före skatt	312	1 661
Skatt på periodens resultat	-	-
Periodens resultat	312	1 661

Balansräkning koncernen

Belopp i Tkr

2019-06-30

2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

26 126

25 083

26 126

25 083

Materiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

603

603

Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 380

-

1 983

603

Summa anläggningstillgångar

28 109

25 686

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

160

266

Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 138

1 374

Övriga fordringar

46

3 924

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

136

616

1 480

6 180

Kassa och bank

308

439

Summa omsättningstillgångar

1 788

6 619

SUMMA TILLGÅNGAR

29 897

32 305

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

25 047

24 765

Summa eget kapital

25 047

24 765

Långfristiga skulder

Obligationslån

0

3 830

0

3 830

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

-

8

Leverantörsskulder

62

74

Obligationslån

3 780

-

Växelskulder

-

283

Övriga kortfristiga skulder

617

2 948

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

391

397

4 850

3 710

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 897

32 305

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i Tkr

	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30
Resultat efter finansiella poster	312	1 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-	171
	312	1 832
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde före den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	312	1 832
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-107	-1 668
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-393	-1 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-188	-1 470
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-195	-2 121
Förvärv av finansiella tillgångar	-45	-
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-240	-2 121
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	2 435
Utgivning av teckningsoptioner	44	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44	2 435
Periodens kassaflöde	-384	-1 156
Likvida medel vid periodens början	732	1 573
Kursdifferens i likvida medel	-40	22
Likvida medel vid periodens slut	308	439

Resultaträkning moderbolaget

Belopp i Tkr

2019-01-01

2018-01-01

2019-06-30

2018-06-30

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

226

228

Övriga rörelseintäkter

108

115

Summa intäkter

334

343

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-482

-702

Personalkostnader

-197

-151

Rörelseresultat

-345

-510

Resultat från finansiella poster

Resultat från värdepapper och fordringar
som är anläggningstillgångar

-

5

Ränteintäkter

388

307

Räntekostnader

-132

-119

Resultat efter finansiella poster

-89

-317

Resultat före skatt

-89

-317

Skatt på periodens resultat

-

-

Periodens resultat

-89

-317

Balansräkning moderbolaget

Belopp i Tkr	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	236	236
	236	236
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	1 790	1 290
Fordringar hos koncernföretag	22 170	21 382
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	603	603
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 380	-
	25 943	23 275
Summa anläggningstillgångar	26 179	23 511
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	16	-
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	984
Övriga fordringar	46	3 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92	112
	154	5 020
<i>Kassa och bank</i>	6	178
Summa omsättningstillgångar	160	5 198
SUMMA TILLGÅNGAR	26 339	28 709
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	21 538	21 645
	21 538	21 645
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	0	3 830
	0	3 830
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	62	119
Obligationslån	3 780	-
Skulder till koncernföretag	494	-
Övriga kortfristiga skulder	283	2 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182	164
	4 801	3 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 339	28 709

Förändring eget kapital

Belopp i Tkr

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
Utgivning av teckningsoptioner				44	44
Omräkningsdifferens			127		127
Periodens resultat				312	312
Belopp vid periodens utgång	14 035	4 854	752	5 406	25 047

An aerial night photograph of a coastal city. In the foreground, a marina with several boats is visible. A winding road with long-exposure light trails from cars leads from the marina towards the city. The city is illuminated with various lights, and a tall skyscraper stands out on the right. The sky is a mix of orange and blue, suggesting dusk or dawn.

Halvårsrapport

januari – juni 2019

Tectona
CAPITAL