

# Tectona Capital AB (publ) Bokslutskommuniké för 2020

## Halvåret koncernen juli till december 2020 i korthet

- Hyresintäkter 1 212 tkr (1 131)
- Driftsöverskott 893 tkr (685)
- Driftsöverskott per aktie 0,054 kr (0,041)
- Resultat efter finansiella poster och skatt -4 778 tkr (-906)
- Resultat per aktie -0,29 kr (-0,054)
- Hyresintäkt/ yta (Beräknat före avdrag för befarade kundförluster) 1 054 kr/m<sup>2</sup>/år (1 181)

## 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 2020 70 % (70)
- Hyresintäkt/ yta (Beräknat före avdrag för befarade kundförluster) 1 142 kr/m<sup>2</sup>/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.

## Viktiga händelser efter årets slut

- Tectona har nått en uppgörelse med banken om 87 % minskad betalning på amortering och ränta under 2021.
- Styrelsen beslutar att bolaget skall övergå till IFRS redovisningsstandard.

## VD har ordet

### Bästa aktieägare

År 2020 började riktigt trevligt för Tectonas del. Vi hade ökande intäkter, låga vakanser och erhåll 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 corona krisen. 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 Skålén  
Verkställande direktör

## **Kort om Tectona**

### **Vision**

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

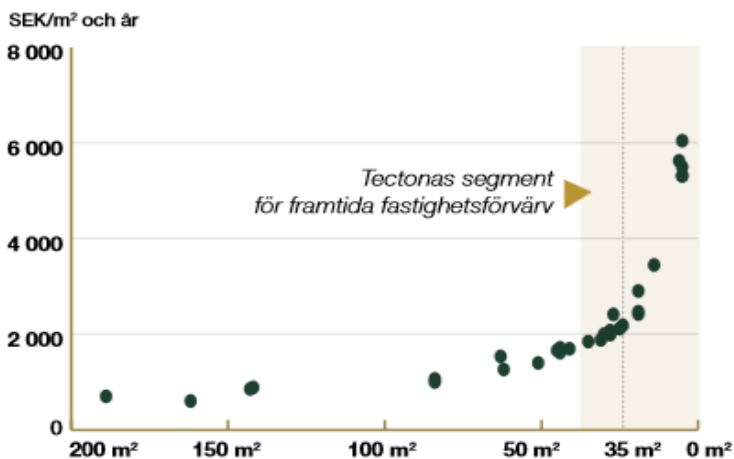
### **Tectonas affärsmodell**

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 vräkas. 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Tectonas mindre uthyrningsobjekt (under 40 m<sup>2</sup>) har hyresintäkter mellan 2 000 kronor upp till 5 900 kronor medan större uthyrningsobjekt (mellan 150m<sup>2</sup> till 200 m<sup>2</sup>) ger mellan 600 kronor till 1 000 kronor i hyresintäkt per m<sup>2</sup> 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.

### **Aktien 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 Skålé, 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.

### **Händelser efter rapportperioden**

Efter rapportperiodens slut har bolaget ingått uppgörelse med banken vilket innebär att amortering och räntebetalning minskar med 87 % under 2021. Denna uppgörelse förbättrar kassaflödet avsevärt.

### **Redovisningsprinciper**

Denna rapport är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagens nionde kapitel.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna bokslutskommuniké ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

### **Revisorns granskning**

Denna bokslutskommuniké har inte granskats av bolagets revisor.

## Kommentar till resultaträkning för koncernen

### Förändrad uppställning av resultaträkningen

Som ett led till mer renodlat fastighetsbolag har styrelsen valt att justera uppställningen i resultaträkningen jämfört med föregående år. Den nya uppställningen ger en tydligare bild av driftsnettot från fastighetsinvesteringarna och över kostnader direkt hänförliga till fastighetsskötsel.

### Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter har i tidigare bokslutskommunikéer 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.



Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2020 till och med den 31 december 2020. Med Koncernen, Bolaget och Tectona Capital avses de bolag som ingår i Tectona Capital AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556713-3672.

## Resultaträkning koncernen

Belopp i Tkr	2020-07-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Hysesintäkter	1 212	1 131	2 432	2 302
Fastighetskostnader	-319	-446	-779	-865
<b>Driftsöverskott</b>	<b>893</b>	<b>685</b>	<b>1 653</b>	<b>1 437</b>
Avskrivningar	-648	-	-648	-
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>245</b>	<b>685</b>	<b>1 005</b>	<b>1 437</b>
Förvaltningskostnader/ administrationskostnader	-825	-963	-1 895	-2 052
Övriga rörelseintäkter	113	117	230	226
Övriga rörelsekostnader	-566	-662	-720	-799
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-1 033</b>	<b>-823</b>	<b>-1 380</b>	<b>-1 188</b>
Ränteintäkter	29	71	82	138
Räntekostnader	-428	-181	-690	-313
Valutakursförändringar	-3 346	27	-3 238	769
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4 778</b>	<b>-906</b>	<b>-5 226</b>	<b>-594</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 778</b>	<b>-906</b>	<b>-5 226</b>	<b>-594</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-4 778</b>	<b>-906</b>	<b>-5 226</b>	<b>-594</b>

## Balansräkning koncernen

Belopp i Tkr

2020-12-31 2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	29 012	33 441
	<hr/>	<hr/>
	29 012	33 441

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	603	603
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 758	1 455
	<hr/>	<hr/>
	2 361	2 058

**Summa anläggningstillgångar** **31 373** **35 499**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	175	112
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	1 246
Övriga fordringar	49	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118	120
	<hr/>	<hr/>
	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	23 371	28 452
Summa eget kapital	<hr/>	<hr/>
	23 371	28 452

##### *Långfristiga skulder*

Obligationslån	2 550	-
Övriga skulder till kreditinstitut	6 511	-
	<hr/>	<hr/>
	9 061	-

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	325	-
Leverantörsskulder	77	112
Obligationslån	-	3 780
Övriga kortfristiga skulder	293	7 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472	391
	<hr/>	<hr/>
	1 167	12 156

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **33 599** **40 608**

## Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i Tkr	2020-07-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Resultat efter finansiella poster	-4 778	-906	-5 226	-594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	648	-	648	-
	-4 130	-906	-4 578	-594
Betald inkomstskatt			-	-
<b>Kassaflöde före den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 130</b>	<b>-906</b>	<b>-4 578</b>	<b>-594</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	868	-95	1 324	-202
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	4 153	7 326	-7 538	6 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>891</b>	<b>6 325</b>	<b>-10 792</b>	<b>6 137</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv(-)/Avyttring(+) av materiella anläggningstillgångar	2	-7 304	-117	-7 499
Förvärv av finansiella tillgångar	106	-75	-303	-120
<b>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</b>	<b>108</b>	<b>-7 379</b>	<b>-420</b>	<b>-7 619</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	4 981	-	4 981
Emissionskostnader	-	-694	-	-694
Obligationslån	-	-	2 550	-
Upptagna lån	-922	-	7 318	-
Utgivning av teckningsoptioner	-	-	-	44
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-922</b>	<b>4 287</b>	<b>9 868</b>	<b>4 331</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>77</b>	<b>3 233</b>	<b>-1 344</b>	<b>2 849</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2 132</b>	<b>308</b>	<b>3 520</b>	<b>732</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>-325</b>	<b>-21</b>	<b>-292</b>	<b>-61</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 884</b>	<b>3 520</b>	<b>1 884</b>	<b>3 520</b>

## Resultaträkning moderföretag

Belopp i Tkr	2020-07-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>				
Hysesintäkter	232	209	479	435
Fastighetskostnader	-	-	-	-
<b>Driftsöverskott</b>	<b>232</b>	<b>209</b>	<b>479</b>	<b>435</b>
Avskrivningar	-	-	-	-
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>232</b>	<b>209</b>	<b>479</b>	<b>435</b>
Förvaltningskostnader/ administrationskostnader	-518	-532	-1 022	-1 091
Övriga rörelseintäkter	112	117	230	225
Övriga rörelsekostnader	-127	-120	-281	-240
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-301</b>	<b>-326</b>	<b>-594</b>	<b>-671</b>
Ränteintäkter	385	420	789	808
Räntekostnader	-98	-174	-229	-306
Valutakursförändringar	-	-	-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-14</b>	<b>-80</b>	<b>-34</b>	<b>-169</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-14</b>	<b>-80</b>	<b>-34</b>	<b>-169</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-14</b>	<b>-80</b>	<b>-34</b>	<b>-169</b>

# Balansräkning moderbolaget

Belopp i Tkr	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>		
Byggnader och mark	295	236
	<hr/>	<hr/>
	295	236
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>		
Andelar i koncernföretag	1 790	1 790
Fordringar hos koncernföretag	23 972	24 007
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	603	603
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	583	1 455
	<hr/>	<hr/>
	26 948	27 855
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>27 243</b>	<b>28 091</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>		
Kundfordringar	51	-
Övriga fordringar	49	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91	89
	<hr/>	<hr/>
	191	200
<b><i>Kassa och bank</i></b>	<b>1 687</b>	<b>2 095</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 878</b>	<b>2 295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 121</b>	<b>30 386</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	25 711	25 745
	<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital	25 711	25 745
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>		
Obligationslån	2 550	-
	<hr/>	<hr/>
	2 550	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Leverantörsskulder	77	112
Obligationslån	-	3 780
Skulder till koncernföretag	486	493
Övriga kortfristiga skulder	25	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272	230
	<hr/>	<hr/>
	860	4 641
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 121</b>	<b>30 386</b>

## Förändring eget kapital

Belopp i Tkr

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
<b>Eget kapital 1 januari 2019</b>	<b>14 035</b>	<b>4 854</b>	<b>625</b>	<b>5 050</b>	<b>24 564</b>
Nyemission	2 621	1 666			4 287
Utgivning av teckningsoptioner		44			- 44
Omräkningsdifferens			151		151
Periodens resultat				-594	-594
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>	<b>16 656</b>	<b>6 564</b>	<b>776</b>	<b>4 456</b>	<b>28 452</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2020</b>	<b>16 656</b>	<b>6 564</b>	<b>776</b>	<b>4 456</b>	<b>28 452</b>
Omräkningsdifferens			145		145
Periodens resultat				-5 226	-5 226
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>	<b>16 656</b>	<b>6 564</b>	<b>921</b>	<b>-770</b>	<b>23 371</b>