



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 Skålen, 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.

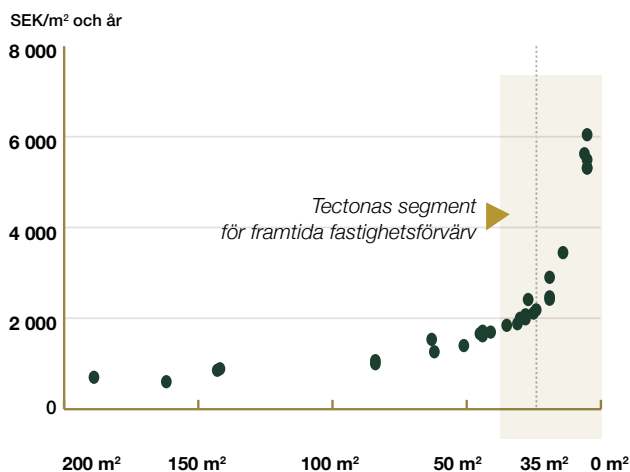
Tectonas affärsmodell

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 övervärde 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 året 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 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. 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>			
Driftskostnader		-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 BFAR 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 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 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 förvärvskostnader. 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 provas 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 utrangeringar	-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

Jason Tummings
Styrelseordförande

Bengt Thorn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Allegretto Revision AB

Roland Brehme
Auktoriserad revisor

**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
Styrelseledamot

Nils Wickbom
Styrelseledamot



