

Årsredovisning  
och  
Koncernredovisning

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

**Tectona Capital AB**

556713-3672

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

## VD har ordet

### Mot ljusare tider

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

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

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

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

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

Johan Skålén  
Verkställande direktör

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

## Årsredovisning och koncernredovisning för Tectona Capital AB

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

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

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

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

#### Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

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

#### Hållbarhet

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

#### Flerårsöversikt från övergång till IFRS (Koncernen) tkr

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet Justerat eget kapital dividerat med summa tillgångar

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

**Förslag till vinstdisposition (SEK)**

**Moderbolaget**

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

Överkursfond	6 519 568
Balanserat resultat	1 560 597
Årets resultat	-231 507
	<hr/>
	7 848 658

Styrelsen och föreslår att	
i ny räkning balanseras	<hr/>
	7 848 658
	<hr/>
	7 848 658

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

Tectona Capital AB  
556713-3672

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

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

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



Tectona Capital AB  
556713-3672

Koncernens  
förändring av eget kapital (tkr)

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

Tectona Capital AB  
556713-3672

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

Tectona Capital AB  
556713-3672

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

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

Tectona Capital AB  
556713-3672

Moderbolagets  
förändring av eget kapital (tkr)

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

Tectona Capital AB  
556713-3672

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

Tectona Capital AB  
556713-3672

---

## Noter till de finansiella rapporterna

---

### Not 1 Överensstämmelse med formgivning och lag

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

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

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

### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

### Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

### Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

### Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.



**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

**Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna**

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

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

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

**Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper**

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

**Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv**

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

*Tillgångsförvärv*

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

*Rörelseförvärv*

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

**Konsolideringsprinciper**

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

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

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

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

## **Intäkter**

### ***Hyresintäkter (leasingavtal)***

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

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

### ***Intäkt från fastighetsförsäljning***

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

### ***Finansiella intäkter***

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

### ***Administrationskostnader***

Administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner och personalkostnader

### ***Finansiella kostnader***

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

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

### ***Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet***

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

### ***Leasingavtal***

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

### ***Skatter***

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

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

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

**Finansiella instrument**

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

**Klassificering och värdering**

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

*Finansiella tillgångar*

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

*Finansiella skulder*

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

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

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

#### **Tillkommande utgifter**

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

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

#### **Nedskrivningar**

##### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

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

##### **Nedskrivningar av andelar i joint ventures och goodwill**

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

##### **Återföring av nedskrivningar**

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

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

#### **Goodwill**

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

#### **Utdelningar**

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

#### **Ersättningar till anställda**

##### **Avgiftsbestämda pensionsplaner**

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

### **Kortfristiga ersättningar**

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

### **Avsättningar**

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

### **Eventualförpliktelse**

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

### **Klassificering med mera**

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

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

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

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

#### *Klassificering och uppställningsformer*

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

#### *Leasingavtal*

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### *Utdelning*

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672***Finansiella instrument*

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

*Andelar i koncernföretag*

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

*Koncernbidrag*

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

*Aktieägartillskott*

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

**Not 6 Uppgifter om moderbolaget**

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

**Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

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

**Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar**

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

**Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde**

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

Not 18 Förvaltningsfastigheter

**Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde**

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

**Uppskjuten skatt**

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

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

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

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

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

*Avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS*

Enligt IFRS 1 ska koncernen visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder mot motsvarande poster enligt IFRS. Koncernens övergång hade ingen inverkan på totala kassaflödena från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten.

Nedanstående tabell visar avstämningen mellan tidigare redovisningsprinciper och IFRS för 2020 för koncernens rapport över totalresultat. För en motsvarande avstämning för koncernens egna kapital hänvisas till koncernens rapport över förändring i eget kapital.

**Not 8 fortsättning - Övergångsredovisning**

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

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



**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

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

**Not 9 Hyresintäkter och intäkter**

	Koncernen	
	2021	2020
Hyresintäkter exklusive hyrestillägg	1 792	2 432
Hyrestillägg	108	0
<b>Summa</b>	<b>1 900</b>	<b>2 432</b>

**Not 10 Leasingavtal, leasegivare**

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

**Not 11 Anställda och personalkostnader**

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

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

Samtliga anställda finns i Sverige.

**Not 12 Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

**Not 14 Skatter**

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

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

**Not 15 Byggnader och mark**

		Moderbolag	
		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		295	236
Årets anskaffningar		-	59
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>295</b>	<b>295</b>

Tectona Capital AB  
556713-3672

### Not 15 Förvaltningsfastigheter

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

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

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring.

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

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

Fastigheterna utgörs av bostäder i Panama.

Nedan anges de antaganden som använts i värderingarna:

#### Värdeantaganden:

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

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

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

Tectona Capital AB  
556713-3672

**Not 16 Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 790	1 200
Uppskrivning	-	590
Fusion	-901	-
<b>Summa</b>	<b>889</b>	<b>1 790</b>
Akkumulerade nedskrivningar		
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>889</b>	<b>1 790</b>

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

*Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag*

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

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

**Not 17 Fordringar hos koncernföretag**

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

**Not 18 Andelar i intresseföretag**

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

*Specifikation av intresseföretag koncern*

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

*Specifikation av intresseföretag moderbolag*

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

Sweteak AB, intresseföretag, bedriver verksamhet inom teakplantage.

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

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

**Tectona Capital AB**  
556713-3672

**Not 19 Lån till intresseföretag**

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

**Not 20 Kundfordringar**

**Koncernen**

*Osäkra kundfordringar*

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

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

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

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

**Moderbolaget**

Det finns inga utestående kundfordringar.

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 22 Likvida medel/Kassa och bank**

**Koncernen**

Likvida medel i koncernen består av banktillgodohavanden.

**Moderbolaget**

Kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden.



**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

**Not 23 Eget kapital**

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

**Utdelning**

Styrelsen förslår inte någon utdelning för räkenskapsår 2021.

**Fritt eget kapital**

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

**Not 24 Räntebärande skulder**

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

Skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banklån	6 975	6 511	-	-
<i>Banklån netto</i>	<i>6 975</i>	<i>6 511</i>	-	-
Obligationslån	2 550	2 550	2 550	2 550
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	<i>9 525</i>	<i>9 061</i>	<i>2 550</i>	<i>2 550</i>
Banklån	465	325	-	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>465</i>	<i>325</i>	-	-
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>9 990</b>	<b>9 386</b>	<b>2 550</b>	<b>2 550</b>
<b>Förfallostruktur</b>				
Låneförfall inom ett år från balansdagen	465	325		
Låneförfall mellan två till fem år från balansdagen	4 411	3 851	2 550	2 550,00
Låneförfall senare än fem år från balansdagen	5 114	5 210		
<b>Summa</b>	<b>9 990</b>	<b>9 386</b>	<b>2 550</b>	<b>2 550</b>

**Villkor och återbetalningstider**

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

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

**Not 26 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar**

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

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventaltillgångar.

**Not 27 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

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

**Not 28 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde**

Koncernen	2021-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>						
		92			92	
		41			41	
		126			126	
		155			155	
<b>Summa</b>		<b>414</b>			<b>414</b>	
<i>Finansiella skulder</i>						
				9 525	9 525	
				465	465	
				109	109	
				276	276	
				658	658	
<b>Summa</b>				<b>11 033</b>	<b>11 033</b>	

Tectona Capital AB  
556713-3672

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

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

#### Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

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

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

#### Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

#### Långfristiga räntebärande skulder

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

#### Kortfristiga fordringar och skulder

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

## **Not 29 Kapitalhantering och finansiella risker**

Koncernens väsentliga risker beskrivs nedan.

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

Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträver att minimera Koncernens belåningsgrad den 31 december 2021 uppgick till 34 (31 december 2020: 33) procent.

Koncernen uppfyllde under 2021 de externa kapitalkraven, i form av krav på belåningsgrad (låneskuld i förhållande till fastighetsvärdering), räntetäckningsgrad (resultat före finansiella poster i förhållande till externa finansiella kostnader) samt eget kapitalandel (eget kapital, inklusive aktieägarlån, i förhållande till balansomslutning).

### **Finansiella risker**

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

#### **Kreditrisk**

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

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

#### **Likviditetsrisk**

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

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

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

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

**Koncernen**

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

**Koncernen**

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

**Marknadsrisk**

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

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

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

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

**Ränterisk**

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

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672****Valutarisk**

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

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

**Not 30 Närstående**

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

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

**Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut**

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

**Tectona Capital AB**  
**556713-3672**

**Styrelsens intygande**

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

Stockholm den

Nils Wickbom  
Styrelseordförande

Johan Skålén  
Verkställande direktör

Bengt Thorn  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Roland Brehme  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2022 19:26

SENT BY OWNER:

Benjamin Andersson · 28.04.2022 12:42

DOCUMENT ID:

Bk4KJlurq

ENVELOPE ID:

BkgmYJgOr9-Bk4KJlurq

DOCUMENT NAME:

Tectona Capital Årsredovisning 2021.pdf  
39 pages

## Activity log

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

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed