

Årsredovisning

2018



Tectona
CAPITAL





INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	5-9
Resultaträkning - koncern	12
Balansräkning - koncern	13-14
Kassaflödesanalys - koncern	15
Resultaträkning - moderföretag	17
Balansräkning - moderföretag	18-19
Noter	20-22
Underskrifter	22



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tectona Capital AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 430	1 920	1 667
Resultat efter finansiella poster	1 382	-3 438	2 537
Eget kapital	24 564	22 911	19 275
Balansomslutning	29 055	28 255	24 565
Soliditet (%)	84,5	81,1	78,5
Moderföretaget	2018	2017	2016
Nettoomsättning	556	150	400
Resultat efter finansiella poster	-379	-1 632	1 197
Eget kapital	21 583	21 962	16 040
Balansomslutning	25 648	26 872	20 915
Soliditet (%)	84,2	81,7	76,7

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

2018 i korthet

- Totala intäkter (tkr) 4 592 (2 186)
- Omsättning (tkr) 2 430 (1 920)
- Rörelseresultat (tkr) 1 612 (-3 184)
- Resultat efter skatt (tkr) 1 382 (-3 444)
- Resultat per aktie (kr) 0,1 (-0,25)
- Eget kapital per 31 december (tkr) 24 564 (22 911)
- Eget kapital per aktie den 31 december (kr) 1,75 (1,63)
- Soliditet per 31 december 2018, 84 % (81 %)
- Hyresintäkt per m² i usd 135 (116)
- Totalt antal aktier 31 december är 14 034 845 (14 034 845 varav 901 720 var under registrering per den 31 dec 2017)

Viktiga händelser under året

- Tectonas aktie upptogs till handel på NGM Nordic MTF den 13 april 2018.
- Stärker kassan med obligationslån i syfte att förvärva ytterligare objekt.
- Dollar förstärktes gentemot svenska kronan med ca 10 %.

Om Tectona

Tectona är ett svenskt aktiebolag som sedan 2006 har verkat i en av världens snabbast växande ekonomi. Sedan 2014 har Bolaget fokuserat på fastighetsinvesteringar i Panama City. Bolaget har sedan 2014 investerat ca 2,7 MUSD i ett trettiotal olika uthyrningsobjekt på bostadsmarknaden i Panama City.

Tectona har efter lång erfarenhet identifierat ett mycket lukrativt segment på bostadsmarknaden. Våra minsta lägenheter ger hyresintäkter på över 19 % av investerat kapital. Bolagets strategi är att förvärva större objekt som byggs om till mindre uthyrningsobjekt i syfte att öka hyresintäkter. Efter ombyggnation har vi lyckats öka hyresintäkterna med mellan 80 % - 300 %.

Värdeutvecklingen är kopplad till hur fastighetspriserna utvecklas samt vilken hyresnivå vi lyckas erhålla. Värdeutvecklingen är även korrelerad med USA dollarn eftersom Panama uteslutande använder amerikanska dollarn som valuta.

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2018 till och med den 31 december 2018. Med Koncernen, Bolaget och Tectona Capital avses de bolag som ingår i Tectona Capital AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556713-3672.

Tectona Capital AB (publ) äger 100 % av aktierna i Tectona Panama Fastigheter AB och 23 % av aktierna i intressebolaget Tectona Skogsfond AB. Tectona Panama Fastigheter AB äger 100 % av aktierna i det i Panama registrerade bolaget Tryout Inc som i sin tur är ägare till Koncernens fastighetsbestånd. Intressebolaget Tectona Skogsfond AB äger 100 % av aktierna i Tectona Capital Inc som i sin tur äger skogsfastigheter i Panama. Bolagets B-aktie är upptagen till handel på NGM Nordic MTF under kortnamnet TCAB MTF B.

VD-KOMMENTAR

Resultat

I koncernen blev årets resultat 1 382 tkr. Under första halvåret har bolaget haft kostnader av engångskaraktär på cirka 250 tkr. Det gäller kostnader som tagits i samband med anslutning till NGM samt kostnader för emissionen av ett obligationslån.

Värdering av underliggande tillgångar

Tectona redovisar enligt K3 och därför visas inte marknadsvärde av bolagets tillgångar i resultaträkningen till skillnad mot de företag som redovisar enligt IFRS. Enligt den senaste värderingen som utfördes vid årsskiftet värderades Tectonas hyresobjekt till 2 912 tusd. Med bokslutsdagens dollarkurs skulle detta innebära en fastighetsvärdering om 26 120 tkr. Jämfört med förra årets värdering innebär det en värdeminskning av bolagets portfölj med 4 % i lokal valuta. Värderingen visar ett värde om 14 % högre jämfört med bokfört värde.

Hyresintäkter (siffror i tusen usd)

Hyresintäkterna för perioden blev 252 tusd (216) vilket är en ökning jämfört med 2017 om 17 % i lokal valuta.

Vakans

Den beräknade ekonomiska vakansgraden var under 2018 ca 9 %. För att minska vakanser har styrelsen tagit fram och genomfört en åtgärdsplan. Efter halvårsskiftet då bolaget även anställde ny manager har den beräknade ekonomiska vakansgraden sjunkit till 3,5 % vilket är i nivå med Tectonas målsättning. På några hyresobjekt har hyresnivån sänkts för att bättre anpassas för rådande marknadsläge.

Målsättning inför 2018

I årsredovisningen för 2017 presenterade styrelsen att målsättningen inför 2018 skulle vara att:

- Öka hyresintäkterna med över 25 %.
- Minska kostnader och redovisa vinst.
- Marknadsnotera bolaget hos NGM Nordic MTF.

Styrelsen har under året i stort lyckats genomföra denna målsättning. Bolaget noterades på NGM Nordic MTF i april. Bolaget redovisar vinst och hyresintäkterna ökade med 17 % 2018 jämfört med 2017. Orsaken till att hyresintäkterna inte ökade mer beror på att inga nya förvärv genomfördes under 2018.

Målsättning inför 2019

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

Styrelsens målsättning under 2019 är att:

- Öka koncernens totala kapital och antalet hyresobjekt med mer än 50 %.
- Sänka den ekonomiska vakansgraden till under 3,5 %.
- Avyttra de två sämsta hyresobjekten

Nya hyresobjekt

Bolaget utvärderar just nu olika hyresobjekt för förvärv. Styrelsen bedömer att resultatet från verksamheten kan öka väsentligt då bolaget växer vid kommande förvärv eftersom de totala kostnaderna för bolaget inte kommer att öka i samma takt som intäkterna. Fler hyresobjekt är mycket viktigt för att öka lönsamhetsnivån i bolaget.

MARKNADSKOMMENTAR

Marknadskommentar för 2018

Bolagets VD bedömer att marknaden för fastigheter samt marknaden för uthyrning av bostäder i Panama City, har mattats av under 2018. Tectona har lyckats behålla hyresgäster och har minskat vakanserna bland företagets objekt. En åtgärd har varit att i några fall sänka hyran en aning för att bättre anpassas för rådande marknadssituation.

Enligt Encuentra24.com (liknande hemnet.se) har priserna i Panama City sjunkit med cirka tre (3) procent under 2018. Den externa värderingen som utförts på vår portfölj visar en värdeförändring på minus 3 %. Bolagets bedömning är att omsättningen på fastighetsaffärer har sjunkit. Tre orsaker anges som huvudskäl till att marknaden har mattats av under första halvåret 2018.

1. Den ekonomiska tillväxten har bromsats in. Panama har haft en mycket stark tillväxt det senaste decenniet. Delvis på grund av att flera stora infrastrukturprojekt avslutats har tillväxten sjunkit tillbaka till cirka 4,6 procent.
2. Det kommande presidentvalet. Många är missnöjda i Panama med den sittande presidenten eftersom ekonomin har bromsats in. Det kommande presidentvalet hålls i maj 2019 och fram till dess är många aktörer avvaktande.

3. Migrationen till Panama har minskat. Panama har antagit fler regler gällande migration samtidigt som hårdare kontroller för migration har införts. Det gör att färre människor söker lägenheter för att köpa eller för att hyra.

Marknadsutsikt 2019 och 2020 (styrelsens bedömning)

Bolagets styrelse bedömer att ekonomin kommer vara fortsatt trög under första halvåret 2019. En vanlig uppfattning är att den ekonomiska aktiviteten kommer öka efter presidentvalet den 5 maj. Värt att påpeka är att oavsett vem som väljs så kommer det sannolikt inte att ske några omvälvande politiska förändringar. Presidentkandidater och dess politiska partier är marknadsliberala, frihandelsvänliga och höger/mittenpartier. Den politiska stabiliteten kommer att bestå. Enligt IMF:s bedömning så kommer tillväxten under 2019 att öka till 6,8 % från 4,6 %. Prognosen är högre än både emerging markets och Kina där tillväxten förväntas bli 6,2 % under 2019. Orsaken till ökat tillväxt kommande år är dels att valflask skall infrias. Men det är också långsiktiga stora infrastrukturprojekt som genomförs. Bland annat skall det byggas en tredje bro över kanalen och tunnelbanan skall byggas ut.

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 första halvåret och därefter ökande. Marknaden kommer fortsatt vara svag eller vikande för större lyxobjekt.

HÄNDELSER UNDER RAPPORTPERIODEN

Vid årsskiftet har ett externt företag värderat koncernens objekt i Panama. Värderingsintygen visar att värdet av Tectonas innehav har sjunkit med 4 % i lokal valuta under 2018. Viktigt att påpeka är att värderingarna nu och tidigare år har utförts av samma värderingsföretag som använt samma värderingsmetod. Värderingarna är därför jämförbara. Under 2017 visade den externa värderingen att bolagets fastighetsportfölj ökat med ca 24 %. Någon uppskrivning av den värdeökningen gjordes emellertid inte i 2017 års bokslut eftersom bolaget redovisar enligt K3.

I april 2018 kunde styrelsen meddela att Tectonas B-aktie godkänts för upptagande till handel på Nordic Growth Market, NGM MTF. Den första handelsdagen kom att bli den 13 april 2018. Tectona Capital AB att handlas under kortnamnet TCAB MTF B.

Den 10 maj 2018 höll Tectona ordinarie årsstämma.

Årsstämman fastställde de i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningarna.

Årsstämman beslutade att Bolagets resultat för 2017 ska överföras i ny räkning.

Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter för räkenskapsåret 2017.

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

Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Johan Skållén, Jason Tummings och Bengt Thorn.

Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission fram till nästa årsstämma (både kontant och apportemission) med avvikelse för aktieägarnas företrädesrätt.

Samtliga beslut på stämman fattades enhälligt.

I slutet av maj fattade styrelsen beslut att ge ut en företagsobligation. Likviden från obligationsemissionen skall till i huvudsak användas till ytterligare investeringar i hyresobjekt på bolagets huvudmarknad Panama, en av världens snabbast växande regioner. En mindre del av kapitalet kom användas för att återbetala ett tidigare obligationslån på 2 900 Tkr. Tectonas emission av obligationer kom att tecknas till 3,83 MKR. Därmed är finansieringen av återbetalning av ett tidigare lån säkrat.

I juni 2018 kunde styrelsen meddela att ett advisory board har bildats för Tectona och att ett första möte med denna har genomförts. De som ingår i Tectonas advisory board är: Jaime Ortega Cucalon, Panamas ambassadör för Skandinavien och tidigare Senior Vice President and Head of Global Bank Division, Apollo bank in Florida. Vidare ingår Mikael Wickbom, Senior Sales Manager på Catella och tidigare Managing Director ODIN Fonder.

Under juni genomfördes en rekrytering av en lokal manager i Panama. Tectonas tidigare platschef valde att avsluta sitt uppdrag. Han var tidigare ansvarig för uthyrning och ombyggnationer av Tectonas hyresobjekt. Han kom att ersättas av Yulenis Betegon som har fastighetsmäklarlicens samt flera års erfarenhet från fastighetsbranschen.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Efter rapportperiodens slut har inga större händelser av vikt skett.

Intäkter, kostnader och resultat

Totala intäkter uppgick till 4 592 tkr (2 186).

Det redovisade resultat för perioden uppgick till 1 382 tkr (-3 444).

Resultatet per aktie under perioden uppgick till 0,1 SEK per aktie (-0,25).

Eget kapital och skulder

Eget kapital uppgick per 31 december 2018 till (Tkr) 24 564 (22 911).

Antal registrerade aktier per 31 december 2018 uppgick till 14 034 845 stycken (14 034 845 varav 901 720 var under registrering hos Bolagsverket per den 31 dec 2017).

Fördelat på 1 680 729 (1 680 729) aktier av serie A samt 12 354 116 aktier av serie B (12 354 116).

Samtliga aktier utgivna av Bolaget berättigar till utdelning på lika villkor. Samtliga aktier har ett kvotvärde om en (1) krona per aktie. A-aktierna har tio (10) röster, medan aktierna av serie B har en (1) röst. A-aktierna har ISIN nummer SE0006877692 medan B-aktierna har ISIN nummer SE0006877700. Det är endast aktierna av serie B som handlas publikt.

Aktien

Sedan notering den 13 april 2018 fram till årsskiftet föll aktiekursen med 39 % från 2,6 kr till 1,59 kr.

Insiderhandel

Styrelseledamöter för Tectona har sedan notering i april handlat aktier vid fem tillfällen. Totalt har knappt 21 000 stycken aktier förvärvats för mellan 1,7 kr till 2 kr. Ingen person med insyn i bolaget har sålt aktier i Tectona under 2018.

På Finansinspektionens insynslista återfinns aktieaffärer som utförts av personer med insyn i noterade bolag.

Räntebärande skulder

Koncernens externa räntebärande skulder per 31 december uppgick till 3 780 tkr och består av ett obligationslån fast årlig ränta om 7 % vilket betalas helårsvis.

EGET KAPITAL

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 133	5 756	355	3 668	22 912
Nyemission	902	-902			-
Omräkningsdifferens			270		270
Årets resultat				1 382	1 382
Belopp vid årets utgång	14 035	4 854	625	5 050	24 564

Moderföretaget	Aktiekapital	Ej reg aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 133	902	467	9 092	-1 632	21 962
Nyemission	902	-902				-
Disposition enligt beslut av årsstämma:				-1 632	1 632	-
Årets resultat					-379	-379
Belopp vid årets utgång	14 035	-	467	7 460	-379	21 583

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 7 080 712, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Balanseras i ny räkning	7 080 712
Summa	7 080 712

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.





Resultaträkning koncernen

Belopp i KSEK	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 430	1 920
Övriga rörelseintäkter		2 162	266
		4 592	2 186
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-189	-116
Övriga externa kostnader		-2 471	-2 470
Personalkostnader	2	-320	-622
Övriga rörelsekostnader		-	-2 162
Rörelseresultat		1 612	-3 184
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94	1 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326	-1 322
Resultat efter finansiella poster		1 382	-3 438
Resultat före skatt		1 382	-3 438
Skatt på årets resultat		-	-6
Årets resultat		1 382	-3 444
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		1 382	-3 444

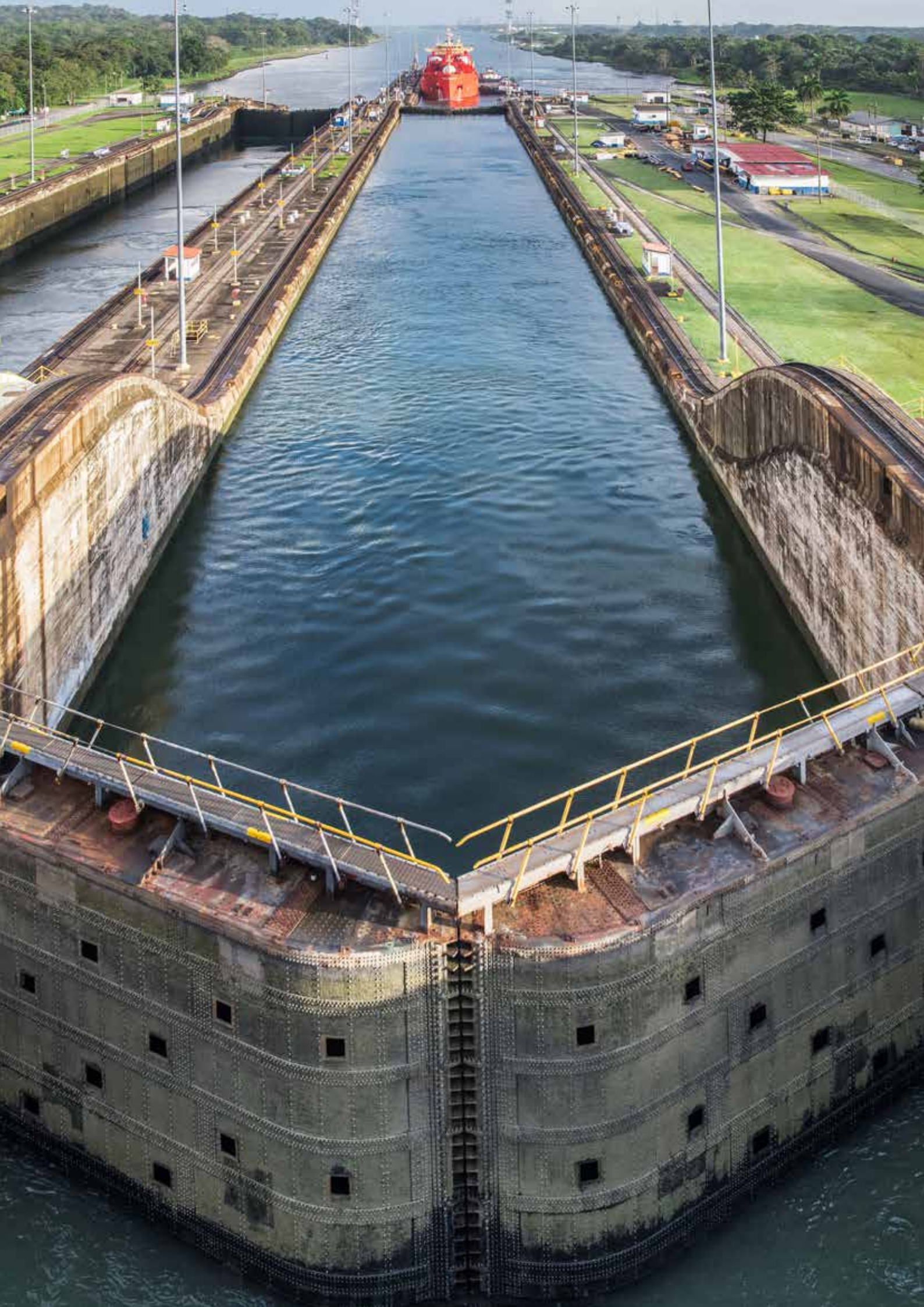
Balansräkning koncernen

Belopp i KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Tecknat men ej inbetalt kapital		-	2 435
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	25 114	22 962
		25 114	22 962
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	603	603
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 335	-
		1 938	603
Summa anläggningstillgångar		27 052	26 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		130	191
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 036	256
Övriga fordringar		21	176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84	59
		1 271	682
<i>Kassa och bank</i>		732	1 573
Summa omsättningstillgångar		2 003	2 255
SUMMA TILLGÅNGAR		29 055	28 255

Belopp i KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		14 035	13 133
Övrigt tillskjutet kapital		4 854	5 755
Reserver		625	355
Balanserat resultat inkl årets resultat		5 050	3 668
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		24 564	22 911
<hr/>			
Summa eget kapital		24 564	22 911
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	8	3 780	-
		3 780	-
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån		-	4 650
Leverantörsskulder		48	83
Övriga kortfristiga skulder		195	392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		468	219
		711	5 344
<hr/>			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 055	28 255

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 382	-3 438
		1 382	-3 438
Betald inkomstskatt		-	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 382	-3 444
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-336	-584
Förändring av kortfristiga skulder		-6 657	2 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 611	-1 935
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-2 961
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 335	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 335	-2 911
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		2 435	5 760
Obligationslån		3 780	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-642
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 215	5 118
Årets kassaflöde		-731	272
Likvida medel vid årets början		1 573	1 346
Kursdifferens i likvida medel		-110	-45
Likvida medel vid årets slut		732	1 573



Resultaträkning moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		556	150
Övriga rörelseintäkter		212	266
		768	416
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-110	-
Övriga externa kostnader		-1 116	-1 602
Personalkostnader	2	-320	-622
Rörelseresultat		-778	-1 808
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		722	531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325	-355
Resultat efter finansiella poster		-379	-1 632
Resultat före skatt		-379	-1 632
Årets resultat		-379	-1 632

Balansräkning moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Tecknat men ej inbetalt kapital		-	2 435
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	236	236
		236	236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	1 290	1 290
Fordringar hos koncernföretag	5	22 074	20 696
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	603	603
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 335	-
		25 302	22 589
Summa anläggningstillgångar		25 538	25 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	30
Fordringar hos koncernföretag		-	150
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	256
Övriga fordringar		21	151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84	59
		105	646
<i>Kassa och bank</i>		5	966
Summa omsättningstillgångar		110	1 612
SUMMA TILLGÅNGAR		25 648	26 872

Belopp i KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (14 034 845 aktier)		14 035	13 133
Nyemission under registrering		-	902
Uppskrivningsfond		467	467
		<hr/>	<hr/>
		14 502	14 502
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 854	4 854
Balanserad vinst eller förlust		2 606	4 238
Årets resultat		-379	-1 632
		<hr/>	<hr/>
		7 081	7 460
<hr/>			
Summa eget kapital		21 583	21 962
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	8	3 780	-
		<hr/>	<hr/>
		3 780	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Obligationslån		-	4 650
Leverantörsskulder		48	83
Övriga kortfristiga skulder		22	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215	52
		<hr/>	<hr/>
		285	4 910
<hr/>			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 648	26 872

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förplikterna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagt för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/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 prövas 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncernen		
Medelantalet anställda	1	1
Totalt	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar	250	467
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	79 -	147 -
Totalt	329	614

NOT 3 BYGGNADER, MARK OCH TRÄDAVERKNINGSRÄTTIGHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	22 962	22 312
-Nyanskaffningar	-	2 961
-Årets omräkningsdifferenser	2 152	-2 311
Redovisat värde vid årets slut	25 114	22 962
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	236	176
-Nyanskaffningar	-	60
Redovisat värde vid årets slut	236	236

NOT 4 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2018-12-31	2017-12-31
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	700	700
-Vid årets slut	700	700
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	590	590
-Vid årets slut	590	590
Redovisat värde vid årets slut	1 290	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 %	2018-12-31 Redovisat värde	2017-12-31 Redovisat värde
Tectona Panama				
Fastigheter AB, 556869-6198, Stockholm	700 000	100	1 290	1 290
			1 290	1 290

NOT 5 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2018-12-31	2017-12-31
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	20 696	17 696
-Tillkommande fordringar	1 378	3 000
Redovisat värde vid årets slut	22 074	20 696

**NOT 6 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH
GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	136	186
-Avyttring	-	-50
-Vid årets slut	136	136
 <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</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	2017-12-31 Redovisat Resultat	2017-12-31 Redovisat värde
Tectonas					
Skogsfond AB, 556797-7094, Stockholm	23,43	23,46	7 485	-432	603

Stockholm den

Jason Tummings
StyrelseordförandeJohan Skålen
Verkställande direktör
StyrelseledamotBengt Thorn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Allegretto Revision AB

Roland Brehme
Auktoriserad revisor**NOT 7 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH
GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Tillkommande fordringar	1 335	
Redovisat värde vid årets slut	1 335	-

NOT 8 OBLIGATIONSBLÅN

Företagsobligation upptagen 15 juni 2018, fast årlig ränta 7%, ränteutbetalningar 1 ggr per år i efterskott, löptid 2 år.



