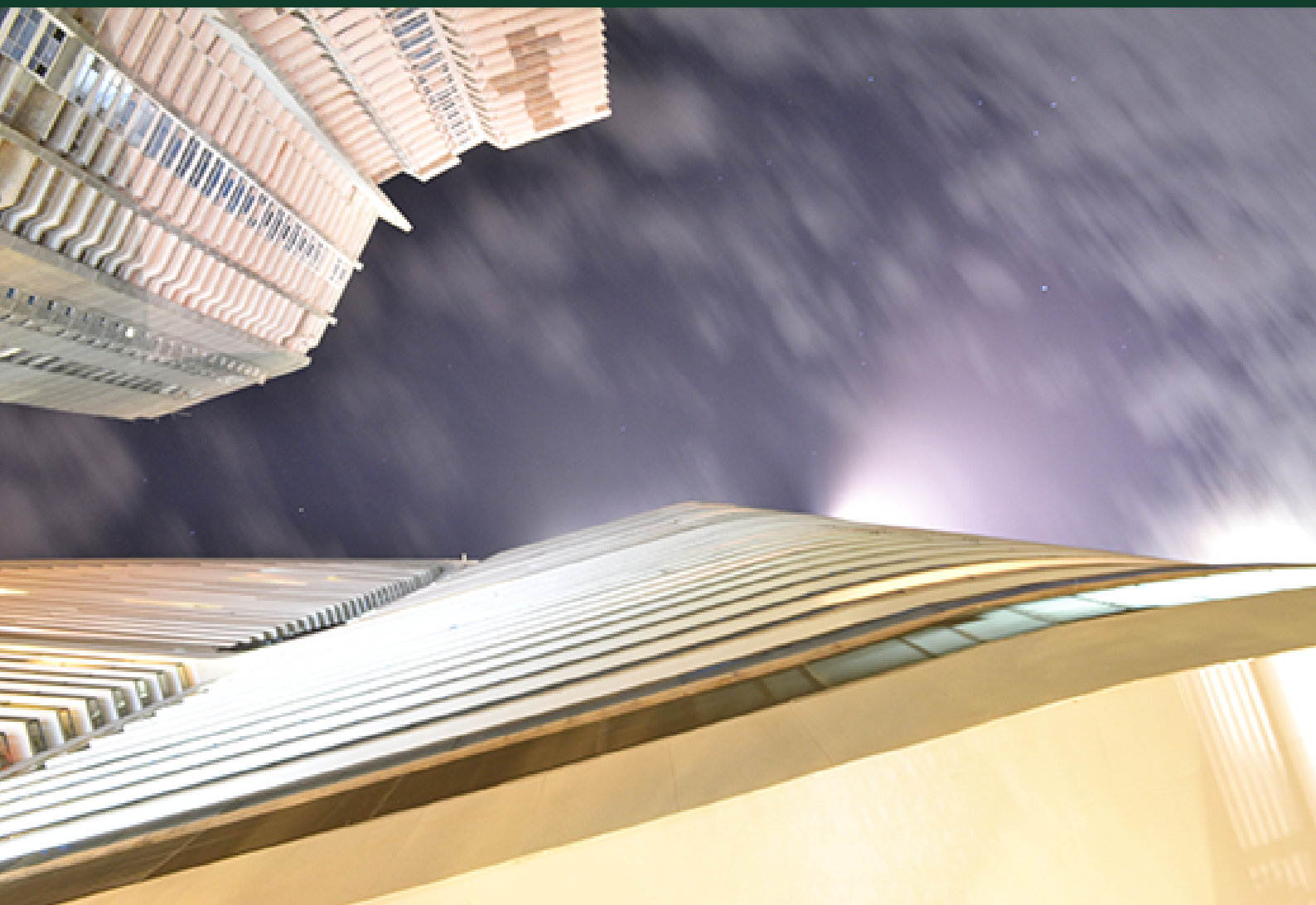


Tectona

CAPITAL



Bokslutskommuniké 2018

Tectona Capital AB (publ) Bokslutskommuniké för helåret 2018

2018 i korthet

- Totala intäkter (tkr) 4 592 (2 186)
- Nettoomsättning (tkr) 2430 (1920)
- 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, 85 % (81 %)
- Hyresintäkt per m2 (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

- Tectona Capitals 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 fastighetsobjekt som byggs om till mindre uthyrningsenheter 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 helåret 2018 ca 9 %. För att minska vakanser har styrelsen tagit fram och genomfört en åtgärdsplan. Under andra halvåret 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 4 %.

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 fyra (4) procent under 2018. Den externa värderingen som utförts på vår portfölj visar en värdeförändring på minus 4 %. Bolagets bedömning är att omsättningen på fastighetsaffärer har sjunkit. Fyra 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.
4. USA dollarn har stärkts ordentligt gentemot andra valutor vilket drabbar turistnäringen negativt.

Marknadsutsikt 2019 och 2020 (styrelsens bedömning)

Bolagets styrelse bedömer att ekonomin kommer vara fortsatt trög under första halvåret 2019. Bedömningen 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 ökad tillväxt är dels 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. Värderingsintygen har utförts av Avinco vilket är samma värderingsföretag som bolaget använt de senaste två åren. 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 Skålen, Jason Tummings och Bengt Thorn.

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

Samtliga beslut på stämman fattades enhälligt.

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 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 (jämförelsesiffror inom parantes avser helåret 2017)

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).

Utdelning

Styrelsen föreslår att bolaget inte lämnar utdelning för 2018 års resultat.

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.

Redovisningsprinciper

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

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

Revision

Siffrorna som redovisas i bokslutskommunikén har granskats av bolagets revisor. Årsredovisningen för 2018 är klar för påskrift men är vid tidpunkten för publicering av bokslutskommunikén inte signerad.

Kalendarium

Tectona Capital lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Årsstämma	11 april kl 1300. Preliminärt i lokal på Näringslivets hus.
Halvårsrapport jan-juli 2019	30 augusti

Ytterligare information

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

Denna information är sådan information som Tectona Capital AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2019.

Om Tectona

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

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

Resultaträkning koncernen

Belopp i Tkr	2018-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1 286	2 430	1 920
Övriga rörelseintäkter	67	2 162	266
Summa intäkter	1 353	4 592	2 186
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter	-170	-189	-116
Övriga externa kostnader	-1 173	-2 471	-2 470
Personalkostnader	-169	-320	-622
Övriga rörelsekostnader	-	-	-2 162
Rörelseresultat	-159	1 612	-3 184
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-3	2	-
Ränteintäkter	89	94	1 068
Räntekostnader	-206	-326	-1 322
Resultat efter finansiella poster	-279	1 382	-3 438
Resultat före skatt	-279	1 382	-3 438
Skatt på periodens resultat	-	-	-6
Periodens resultat	-279	1 382	-3 444

Balansräkning koncernen

Belopp i Tkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Tecknat men ej inbetalt kapital	-	2 435
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	25 114	22 962
	<hr/>	<hr/>
	25 114	22 962
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	603	603
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 335	-
	<hr/>	<hr/>
	1 938	603
Summa anläggningstillgångar	27 052	26 000
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	130	191
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 036	256
Övriga fordringar	21	176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84	59
	<hr/>	<hr/>
	1 271	682
<i>Kassa och bank</i>	732	1 573
Summa omsättningstillgångar	2 003	2 255
SUMMA TILLGÅNGAR	29 055	28 255
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	24 564	22 911
Summa eget kapital	<hr/>	<hr/>
	24 564	22 911
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	3 780	0
	<hr/>	<hr/>
	3 780	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Obligationslån	-	4 650
Leverantörsskulder	48	83
Övriga kortfristiga skulder	195	392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468	219
	<hr/>	<hr/>
	711	5 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 055	28 255

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i Tkr

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultat efter finansiella poster	1 382	-3 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-	-
	<hr/>	<hr/>
	1 382	-3 438
Betald inkomstskatt	-	-6
Kassaflöde före den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<hr/> 1 382	<hr/> -3 444
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-336	-584
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-6 657	2 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<hr/> -5 611	<hr/> -1 935
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-2 961
Avyttring av finansiella tillgångar	-1 335	50
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	<hr/> -1 335	<hr/> -2 911
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	2 435	5 760
Obligationslån	3 780	-
Utbetald utdelning	-	-642
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<hr/> 6 215	<hr/> 5 118
Periodens kassaflöde	-731	272
Likvida medel vid periodens början	1 573	1 346
Kursdifferens i likvida medel	-110	-45
Likvida medel vid periodens slut	<hr/> 732	<hr/> 1 573

Resultaträkning moderbolaget

Belopp i Tkr

	2018-07-01 2018-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	328	556	150
Övriga rörelseintäkter	97	212	266
Summa intäkter	425	768	416
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter	-110	-110	-
Övriga externa kostnader	-414	-1 116	-1 602
Personalkostnader	-169	-320	-622
Rörelseresultat	-268	-778	-1 808
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-3	2	531
Ränteintäkter	415	722	-
Räntekostnader	-206	-325	-355
Resultat efter finansiella poster	-62	-379	-1 632
Resultat före skatt	-62	-379	-1 632
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-62	-379	-1 632

Balansräkning moderbolaget

Belopp i Tkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Tecknat men ej inbetalt kapital	-	2 435
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	236	236
	<hr/>	<hr/>
	236	236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	1 290	1 290
Fordringar hos koncernföretag	22 074	20 696
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	603	603
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 335	-
	<hr/>	<hr/>
	25 302	22 589
Summa anläggningstillgångar	25 538	25 260
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	-	30
Fordringar hos koncernföretag	-	150
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	256
Övriga fordringar	21	151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84	59
	<hr/>	<hr/>
	105	646
<i>Kassa och bank</i>	5	966
Summa omsättningstillgångar	110	1 612
SUMMA TILLGÅNGAR	25 648	26 872
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	21 583	21 962
Summa eget kapital	<hr/>	<hr/>
	21 583	21 962
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	3 780	0
	<hr/>	<hr/>
<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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 648	26 872

Förändring eget kapital

Tkr

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
Periodens resultat				1 382	1 382
Belopp vid periodens utgång	14 035	4 854	625	5 050	24 564