

# Tectona

CAPITAL



ÅRSREDOVISNING 2014



# ÅRSREDOVISNING FÖR TECTONA CAPITAL AB (PUBL.) 556713-3672

Räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>Förvaltningsberättelse</i>	4
<i>Resultaträkning</i>	6
<i>Balansräkning</i>	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
<i>Noter</i>	8
<i>Underskrifter</i>	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tectona Capital AB (publ.), 556713-3672 får härmed avge årsredovisning för 2014, företagets åttonde räkenskapsår.

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Som aktieägare i Tectona Capital blir man exponerad mot en av världens snabbast växande ekonomier, - Panama. Tectona har sedan 2006 varit verksam i Panama inom skogsbranschen men fokuserar nu på fastighetsförvärv i Panama City. Med en tillväxt över 8%, ökad köpkraft, arbetslöshet på endast 4 % och en snabbt växande stad så ser Tectona en fantastisk affärsmöjlighet att investera fastigheter i Panama City.

Bolaget är moderbolag till Tectona Skogsfond AB, 556797-7094 och Tectona Fastighetsfond AB, 556869-6198.

Ägare med mer än 10% av röstandelen  
Kapten Management AB, 59,87%  
Nicklas Jörgensen, 12,32%

## BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIP

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar företaget BFNAR 2012:1. Införandet av det allmänna rådet har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och har inte haft någon betydande effekt på resultat- och balansräkningarna.

## UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	1 169 616	902 866	2 834 705	3 237 838	4 418 228
Resultat efter finansiella poster	-651 618	984 000	15 934	18 295	526 036
Balansomslutning	14 303 109	7 240 753	2 376 931	2 346 401	2 386 787
Avkastning på eget kapital %	neg	24	1	1	48
Soliditet %	80	92	61	61	34

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET SAMT EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tectona har övergått till att fokusera på att investera i dotterbolaget Tectona Panama Fastigheter som förvärvar, bygger om och hyr ut fastighetsobjekt i Panama City.
- Styrelsen anser att de nya investeringarna i hyresobjekt har utvecklats mycket bra. Hyresintäkterna är över 10 % av investerat kapital. Dessutom har en extern värdering av vissa fastigheter utförts som indikerar att värdet har ökat väsentligt.
- Under 2014 genomfördes 3 stycken emissioner vilka tillförde bolaget ca 6 mkr.
- Fusion av Tectona Spanska Fastigheter AB inleddes.

### Efter räkenskapsårets slut

- Det helägda dotterbolaget Tectona Spanska Fastigheter AB har fusionerats upp i Tectona Capital.
- Efter fusionen genomförts så har soliditeten ökat till närmare 100%.
- Bolaget söker och utvärderar nya hyresfastigheter att förvärva.
- Processen med att ansluta bolagets aktier till euroclear är igång och beräknas vara slutfört i slutet av mars 2015.
- Bolaget planerar att genomföra en publik emission i mitten av april.
- Styrelsen utvärderar olika möjligheter för en framtida listning av bolagets aktier på aktietorget.

## Dotterbolagen

Tectona Capitals tillgångar består framförallt av dotterbolagen Tectona Panama Fastigheter och Tectona Skogsfond. Tectona Capital fokuserar nu framförallt på expansion av Tectona Panama Fastigheter. Styrelsen för Tectona Capital anser att utvecklingen i dotterbolagen varit god.

### Tectona Panama Fastigheter

Detta bolag hade vid årsskiftet ett eget kapital om 7165 tkr. Bolaget har investerat i olika lägenheter som byggts om och hyrs ut med gott resultat. Senast färdigställda projekt ger över 16 % i hyresnetto.

Tectona Capitals uppfattning är att den senaste 10 års perioden så har marknaden stigit i snitt med ca 7 % per år. Styrelsen bedömer att fastighetsmarknaden i Panama kommer fortsätta att utvecklas i samma takt under det närmaste decenniet. Panama har en mycket stark tillväxt, en ökande medelklass, låg skuldsättning och en ung befolkning i arbete.

Bolaget kommer de närmaste två åren att fokusera på tillväxt. Målsättningen är att öka det egna kapitalet till minst 20 mkr innan 2017. Vid årsskiftet ägde Tectona Capital 700.000 stycken pref A aktier vilka berättigar till 10 % av all vinst i bolaget samt 49.300 stycken stamaktier. Bokfört värde för dessa aktier i Tectona Capital är 5350 tkr.

### Tectona Skogsfond AB

Detta bolag innehar idag 133 hektar mark som i stora delar planterats med teakskog. En extern skogsingenjör har under början av 2014 tagit fram en skogsbruksplan och det konstaterades att tillväxten på fastigheterna som planterades under slutet av 2007 och slutet av 2008 (fastighet 998-5107 samt 1332-5107) varit ca 13,1 m3/ha per år. Styrelsen anser att det är en mycket god tillväxt. Tectona Capital innehar 500.000 stycken stamaktier i detta bolag som i balansräkningen upptagits till 1 krona per styck. Under våren 2014 genomfördes en emission för 10 kronor per aktie i Tectona Skogsfond som stärkte upp kassan med 780 tkr.

## Årets resultat

Bolaget har under 2014 ändrat fokus till att investera i fastigheter i Panama City genom dotterbolaget Tectona Panama Fastigheter. Det senaste fastighetsprojekt som byggdes om från 1 till 6 stycken lägenheter ger 16 % i hyresintäkter efter att avgifter är betalda. I samband med en omställning från skogsfastigheter till hyresfastigheter har resultatet för 2014 blivit negativt med 652 tkr. Bolaget redovisar enligt K3 vilket innebär att bolagets tillgångar inte redovisas till det verkliga värdet utan endast till anskaffningsvärdet. Styrelsen har tagit fram externa värderingar av de underliggande tillgångarna som indikerar en kraftig värdeökning. Dessutom har dollarkursen apprecierat mot svenska kronan.

Denna värdeökning visas inte i resultatet vilket innebär att resultatet verkar mer negativt jämfört med värdeutvecklingen av bolagets tillgångar.

Under 2015 kommer bolaget att fortsätta expandera vilket kommer att påverka resultatet. Styrelsen bedömer att resultatet kommer att öka och vara positivt under 2016 och 2017 då hyresintäkter ökar från tidigare investeringar samt att expansionskostnader minskar.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 8 253 966, disponeras enligt följande

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	8 253 966
<b>Summa</b>	<b>8 253 966</b>

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Nettoomsättning		1 169 616	743 816
Övriga rörelseintäkter		243 234	159 050
		<b>1 412 850</b>	<b>902 866</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-610 378	-339 126
Övriga externa kostnader		-1 123 427	-867 533
Personalkostnader	2	-366 460	-531 747
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 272	-19 033
Övriga rörelsekostnader		-	-26 400
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-701 687</b>	<b>-880 973</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Intäkter från andelar i koncernföretag	3	30 500	79 531
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	1 784 296
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		19 591	11 233
Räntekostnader och liknande kostnader		-22	-10 087
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-651 618</b>	<b>984 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-651 618</b>	<b>984 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-651 618</b>	<b>984 000</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt likn rättigheter	4	7 920	-
		<b>7 920</b>	<b>-</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	136 000	36 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	14 272
		<b>136 000</b>	<b>50 272</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	8 159 600	1 206 100
Andra långfristiga fordringar	8	1 378 200	-
		<b>9 537 800</b>	<b>1 206 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 681 720</b>	<b>1 256 372</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 688
Fordringar hos koncernföretag		106 654	51 868
Övriga fordringar		2 325	21 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 451	56 150
		<b>399 430</b>	<b>132 584</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 221 959	5 851 297
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 621 389</b>	<b>5 983 881</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 303 109</b>	<b>7 240 253</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (560243 A-aktier, 2415757 B-aktier)	9	2 976 000	2 335 361
Nyemission under registrering		145 000	-
		<b>3 121 000</b>	<b>2 335 361</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		5 015 173	3 312 986
Balanserad vinst eller förlust		3 890 411	60 498
Årets resultat		-651 618	984 000
		<b>8 253 966</b>	<b>4 357 484</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 374 966</b>	<b>6 692 845</b>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		408 549	408 549
		<b>408 549</b>	<b>408 549</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		70 993	87 350
Skulder till koncernföretag		2 384 897	-
Övriga kortfristiga skulder		43 704	31 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	19 999
		<b>2 519 594</b>	<b>138 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 303 109</b>	<b>7 240 253</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
<b>Summa</b>	-	-
Övriga ställda panter och säkerheter		
<b>Summa</b>	-	-
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Ansvarsförbindelser		
<b>Summa</b>	-	-

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag till Tectona Skogsfond AB, 556797-7094 och Tectona Panama Fastigheter AB, 556869-6198. Bolaget är dotterbolag till Kapten Management AB (556944-9803). Med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning. Koncernintern försäljning uppgår till 1 169 623 kr. Inga koncerninterna inköp har ägt rum.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Immateriella anläggningstillgångar

##### Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar	År
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>5</b>

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.



## NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda		2014-12-31	2013-12-31
Sverige		1	1
Varav män		1	1
<b>Totalt</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>			
Löner och andra ersättningar		273 750	388 809
Sociala kostnader		86 011	122 158
		<b>359 761</b>	<b>510 967</b>

## NOT 3 INTÄKTER FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2014-12-31	2013-12-31
Utdelning	30 500	25 600
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	53 931
<b>Summa</b>	<b>30 500</b>	<b>79 531</b>

## NOT 4 KONCESSIONER, PATENT, LICENSER, VARUMÄRKEN OCH LIKN RÄTTIGHETER

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Rörelseförvärv	7 920	
Vid årets slut	7 920	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 920</b>	<b>-</b>

## NOT 5 TRÄDAVERKNINGSRÄTTER

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	36 000	-
-Nyanskaffningar	100 000	36 000
Vid årets slut	<b>136 000</b>	<b>36 000</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>136 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Varav trädavverkningsrätter</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	136 000	36 000
Redovisat värde vid årets slut	136 000	36 000

## NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	95 164	271 234
-Avyttringar och utrangeringar		-199 880
	<b>95 164</b>	<b>71 354</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets slut	-80 892	-136 529
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		98 480
-Årets avskrivning	-14 272	-19 033
	<b>-95 164</b>	<b>-57 082</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>14 272</b>

## NOT 7 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 206 100	1 206 600
-Inköp	6 953 500	
-Försäljning		-500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 159 600</b>	<b>1 206 100</b>

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Eget kapital	Årets resultat	Andel kapital i %	Andelar röster i %	Redovisat värde
Tectona Skogsfond AB (publ.) 556797-7094, Stockholm	8 007 442	-105 349	86,3	99,9	500 000
Tectona Panama Fastigheter AB (publ.) 556869-6198, Stockholm	7 164 619	27 408	97,6	99,9	5 350 400
Tectona Spanska Fastigheter AB 556961-6740, Stockholm	2 384 897	75 697	100,0	100	2 309 200
					<b>8 159 600</b>

Under januari 2015 har Tectona Capital AB slutfört fusion av Tectona Spanska Fastigheter AB.

## NOT 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Tillkommande fordringar	1 378 200	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 378 200</b>	<b>-</b>

## NOT 9 EGET KAPITAL

	Aktie kapital	Apportemission under reg	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets vinst
Vid årets början	2 335 361	-	3 312 986	60 498	984 000
Nyemission	555 639		3 889 473		
Apportemission	85 000	145 000	1 125 700		
Utdelning					-467 072
Omföring av föreg års vinst			-3 312 986	3 829 913	-516 928
Årets resultat					-651 619
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 976 000</b>	<b>145 000</b>	<b>5 015 173</b>	<b>3 890 411</b>	<b>-651 619</b>

## NOT 10 NYCKELTALSDEFINITIONER

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

## UNDERSKRIFTER

STOCKHOLM 2015-03-26



**Jason Tummings**  
Styrelseordförande



**Bengt Thorn**  
Styrelseledamot



**Johan Skålén**  
Verkställande direktör  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-03-30



**Roland Brehme**  
Auktoriserad revisor



Tectona