

# Torslanda Property Investment AB (publ)

## Halvårsrapport 2017-06-30

### REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 25 218 328 kr (24 813 276)
- Driftsöverskottet uppgick till 21 576 171 kr (21 456 690)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16 587 397 kr (16 575 403)
- Periodens resultat uppgick till 9 317 999 kr (8 697 173)
- Resultat per aktie uppgick till 4,35 kr (4,06)

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Med avstämningsdag den 16 januari och 18 april delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Caesar Åfors har informerat Torslanda Property Investments styrelse om att han har beslutat avgå som vd i bolaget. Styrelsen har initierat en rekryteringsprocess efter en ny vd, som väntas tillträda kring årsskiftet.

### Finansiell översikt/nyckeltal

	Jan-Jun 2017	Jan-Jun 2016	Jan-dec 2016
Avkastning på eget kapital	4,6%	4,3%	8,7%
Balansomslutning, kr	518 188 676	539 983 803	536 031 584
Soliditet	38,2%	36,4%	38,4%
Fastighetens marknadsvärde, kr	600 000 000	550 000 000	600 000 000
Eget kapital per aktie, kr	92,5	91,9	96,2
Belåningsgrad	47%	53%	48%
Antal utestående aktier*	2 140 000	2 140 000	2 140 000

\*Ingen utspädning förekommer

## **VERKSAMHETEN**

Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt, via dotterbolag, äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Sörred 8:4 i Göteborg.

Fastigheten är strategiskt belägen i Torslanda på Hisingen, tio kilometer nordväst om centrala Göteborg, och har en total uthyrningsbar area om cirka 49 000 kvm. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler som nyttjas av Volvo PV. På fastigheten finns även två garagebyggnader som innefattar totalt cirka 2 900 parkeringsplatser.

Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Volvo PV representerar 97,5 procent av intäkterna. Övriga hyresgäster är Svenska Handelsbanken AB och Escenda Engineering AB. Årliga hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgår till cirka 50 mkr.

Volvo PV har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1983 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2024. Kontorslokalerna används i huvudsak för Volvos PVs forskning och utveckling.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN**

Koncernen utvecklas som beräknat. Verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna inom längden för nuvarande hyreskontrakts omfattning.

Med avstämningsdag den 16 januari och 18 april 2017 delade bolaget ut 2 kronor/aktie per tillfälle.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

Caesar Åfors har informerat Torslanda Property Investments styrelse om att han har beslutat avgå som vd i bolaget. Styrelsen har initierat en rekryteringsprocess efter en ny vd, som väntas tillträda kring årsskiftet.

## **KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN**

*Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställning vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte.*

### **Nettoomsättning/Intäkter**

Koncernens intäkter uppgick till 25 218 328 kr (24 813 276) under första halvåret, vilket är helt i linje med förväntningarna.

### **Resultat**

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 16 587 397 kr (16 575 403).

Periodens resultat uppgick till 9 317 999 kr (8 697 173) för första halvåret.

## **INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet

uppgick till 16 310 505 kr (15 796 062) för halvåret.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -13 160 000 kr (-13 160 000).  
Periodens kassaflöde uppgick till -12 934 179 kr (2 309 598) för halvåret.

## FINANSIERING

### Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 197 979 139 kr (205 781 139).  
Soliditeten uppgick till 38,2 procent (36,4).

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 283 000 000 kr (287 600 000) per den 30 juni 2017. Lånen har en kapitalbindning till 2019-12-12. Av skulderna är 212 250 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2019-12-12. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,76 procent (2,76).  
Värdet på swopen uppgick till - 4 232 915 kr per 2017-06-30.

### Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 16 890 251 kr (29 824 430).

### Aktien

Per den 30 juni 2017 uppgick antalet aktier till 2 140 000. Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i %
Västerport Holding	612 505	28,6
Danica Pension	149 250	7,0
Consortum Capital Investments AB	120 000	5,6
Länsförsäkringar Kalmar Län	100 000	4,7
Familjen Kamprads stiftelse	80 000	3,7
Crafoordska Stiftelsen	70 000	3,3
Davidsson Dan	55 000	2,6
Davidsson Mikael	55 000	2,6
Davidsson Stefan	55 000	2,6
Jonasson Tintin	51 685	2,4
<b>Summa</b>	<b>1 348 440</b>	<b>63,1</b>
Övriga aktieägare	791 560	36,9
<b>Totalt</b>	<b>2 140 000</b>	<b>100,0</b>

Torslandas aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildecos Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

## UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet om att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0 procent avkastning, beräknat på av

aktieägarna tillskjutet eget kapital om 214 mkr. På ordinarie stämma, 10 maj 2017, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 17 juli 2017 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 16 okt 2017, 15 jan 2018 och 16 april 2018 görs ytterligare utdelning om 2 kr per aktie och tillfälle.

## **ORGANISATION OCH MEDARBETARE**

Koncernen hade inga anställda under perioden. Både vd och ansvarig förvaltare har avtal med bolaget på konsultbasis. Vd är Caesar Åfors och förvaltare är Wilfast Förvaltning AB. Wilfast sköter även den ekonomiska förvaltningen.

## **MODERBOLAGET**

Moderbolagets intäkter för halvåret var 531 198 kr (510 000).  
Periodens resultat uppgick till 9 887 473 kr (-181 065).  
Kassa och likvida medel uppgick till 11 378 900 kr (2 231 189) vid periodens slut.  
Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 personer (0).  
Soliditeten uppgick till 90,9 procent (91,2).  
I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

## **NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER**

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

## **RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Torslanda är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 25-29 i bolagets bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North. ("Company Description"), vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida: [www.torslandapropertyinvestment.se](http://www.torslandapropertyinvestment.se).

## FINANSIELL INFORMATION

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Hyresintäkter	25 218 328	24 813 276	49 942 960
Fastighetskostnader	-3 642 157	-3 356 586	-6 815 720
<b>Driftsöverskott</b>	<b>21 576 171</b>	<b>21 456 690</b>	<b>43 127 240</b>
Administrationskostnader	-715 667	-669 603	-1 312 132
Finansiella kostnader	-4 273 107	-4 211 684	-8 617 240
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>16 587 397</b>	<b>16 575 403</b>	<b>33 197 868</b>
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-5 070 962	-5 070 966	-10 141 930
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 516 435</b>	<b>11 504 437</b>	<b>23 055 938</b>
Skatt på periodens resultat	-2 198 436	-2 807 264	-5 216 668
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 317 999</b>	<b>8 697 173</b>	<b>17 839 270</b>

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
--------------------	------------	------------	------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	442 252 551	448 869 325	445 560 937
Byggnadsinventarier	53 444 203	56 969 355	55 206 777
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>495 696 754</b>	<b>505 838 680</b>	<b>500 767 714</b>

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran	4 921 591	6 912 749	5 131 530
Övriga fordringar	397 618	187 271	30 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 462	316 955	277 781
	5 601 671	7 416 975	5 439 440

**Kassa och bank**

Kassa och bank *	16 890 251	26 728 148	29 824 430
	16 890 251	26 728 148	29 824 430

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>22 491 922</b>	<b>34 145 123</b>	<b>35 263 870</b>
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>518 188 676</b>	<b>539 983 803</b>	<b>536 031 584</b>
-------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Aktiekapital (2 140 000 aktier)	2 140 000	2 140 000	2 140 000
Bundna reserver	23 712 000	13 260 000	23 712 000
Fria reserver	162 809 140	172 541 869	162 089 869
Periodens resultat	9 317 999	8 697 173	17 839 270
<b>Summa eget kapital</b>	<b>197 979 139</b>	<b>196 639 042</b>	<b>205 781 139</b>

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld	17 211 991	15 440 829	17 535 866
<b>Summa avsättningar</b>	<b>17 211 991</b>	<b>15 440 829</b>	<b>17 535 866</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	273 800 000	283 000 000	278 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>273 800 000</b>	<b>283 000 000</b>	<b>278 400 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9 200 000	9 200 000	9 200 000
Leverantörsskulder	216 687	789 410	392 353
Övriga skulder	0	2 888 155	11 509 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 660 859	14 906 367	4 652 653
Skuld till aktieägare	17 120 000	17 120 000	8 560 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>29 197 546</b>	<b>44 903 932</b>	<b>34 314 579</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>518 188 676</b>	<b>539 983 803</b>	<b>536 031 584</b>
---------------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

\* Hyresinbetalningen från Volvo betalades efter halvårsskiftet vilket även påverkat kassaflödet.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Summa ingående eget kapital	205 781 139	205 061 869	205 061 869
Utdelning till aktieägare	-17 120 000	-17 120 000	-17 120 000
Periodens resultat	9 317 999	8 697 173	17 839 270
<b>Summa eget kapital</b>	<b>197 979 139</b>	<b>196 639 042</b>	<b>205 781 139</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDE**

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	15 782 367	15 716 122	31 664 392
Avskrivning/hedskrivning			
anläggningstillgångar	5 070 962	5 070 966	10 141 930
Nyemissionskostnader		0	0
Erhållen ränta		0	38 915
Finansiella kostnader	-3 941 862	-4 211 684	-7 997 738
Betald skatt	-600 962	-779 342	-1 185 353
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>16 310 505</b>	<b>15 796 062</b>	<b>32 662 146</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-162 231	-819 800	-953 926
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-15 922 453	493 336	17 660
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>225 821</b>	<b>15 469 598</b>	<b>31 725 880</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning till ägare	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000
Upptagna lån			
Amorteringar lån	-4 600 000	-4 600 000	-9 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13 160 000</b>	<b>-13 160 000</b>	<b>-26 320 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-12 934 179</b>	<b>2 309 598</b>	<b>5 405 880</b>
Likvida medel vid periodens början	29 824 430	24 418 550	24 418 550
Likvida medel vid periodens slut	16 890 251	26 728 148	29 824 430
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-12 934 179</b>	<b>2 309 598</b>	<b>5 405 880</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01 2017-06-30	2016-01-01 2016-06-30	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	531 198	510 000	1 020 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>531 198</b>	<b>510 000</b>	<b>1 020 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	-681 341	-654 597	-1 446 930
<b>Summa kostnader</b>	<b>-681 341</b>	<b>-654 597</b>	<b>-1 446 930</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-150 143</b>	<b>-144 597</b>	<b>-426 930</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning från dotterföretag	10 000 000	0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-87 536	-87 538	-1 080
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>9 912 464</b>	<b>-87 538</b>	<b>-1 071</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>9 762 321</b>	<b>-232 135</b>	<b>-428 001</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	500 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>9 762 321</b>	<b>-232 135</b>	<b>71 999</b>
Skatt på periodens resultat	125 152	51 070	-15 838
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 887 473</b>	<b>-181 065</b>	<b>56 161</b>



**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING***Belopp i kr***2017-06-30****2016-06-30****2016-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	174 967 175	174 967 175	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	141 395	83 151	16 243
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>175 108 570</b>	<b>175 050 326</b>	<b>174 983 418</b>

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag	3 214 932	13 714 932	11 250 047
Skattefordran	193	184	193
Övriga fordringar	23 587	3 948	30 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 989	103 506	98 000
	<b>3 347 701</b>	<b>13 822 570</b>	<b>11 378 369</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank	11 378 900	7 919 204	2 231 189
	<b>11 378 900</b>	<b>7 919 204</b>	<b>2 231 189</b>

**Summa omsättningstillgångar****14 726 601**      **21 741 774**      **13 609 558****SUMMA TILLGÅNGAR****189 835 171**      **196 792 100**      **188 592 976****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital (2 140 000 aktier)	2 140 000	2 140 000	2 140 000
---------------------------------	-----------	-----------	-----------

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	160 442 603	177 506 442	177 506 442
Periodens resultat	9 887 473	-181 065	56 161
Överkursfond			

<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>170 330 076</b>	<b>177 325 377</b>	<b>177 562 603</b>
---------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

**Summa eget kapital****172 470 076**      **179 465 377**      **179 702 603****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	132 935	81 984	147 793
Skuld aktieägare	17 120 000	17 120 000	8 560 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 160	124 739	182 580

**Summa kortfristiga skulder****17 365 095**      **17 326 723**      **8 890 373****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****189 835 171**      **196 792 100**      **188 592 976**

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01 2017-06-30	2016-01-01 2016-06-30	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-150 143	-144 597	-426 930
Erhållen ränta		0	9
Utdelning från dotterföretag	10 000 000		
Finansiella kostnader	-87 536	-87 538	-1 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>9 762 321</b>	<b>-232 135</b>	<b>-428 001</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	8 030 668	14 987 579	17 931 780
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-85 278	-119 138	4 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 707 711</b>	<b>14 868 441</b>	<b>17 508 291</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning till aktieägare	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 560 000</b>	<b>-8 560 000</b>	<b>-17 120 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>9 147 711</b>	<b>6 308 441</b>	<b>388 291</b>
Likvida medel vid periodens början	2 231 189	1 842 898	1 842 898
Likvida medel vid periodens slut	11 378 900	7 919 204	2 231 189
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>9 147 711</b>	<b>6 076 306</b>	<b>388 291</b>

## **REVISION**

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## **KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN**

Bokslutskommuniké 2017: 1 mars 2018

Årsstämma 2018: 9 maj 2018

Halvårsrapport 2018: 22 augusti 2018

## **FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:**

Caesar Åfors, vd

Telefon: +46 70-662 48 48, e-mail: [caesar@virabruk.se](mailto:caesar@virabruk.se)

alternativt se bolagets hemsida: [www.torslandapropertyinvestment.se](http://www.torslandapropertyinvestment.se).

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 augusti 2017

Torslanda Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman  
Styrelseordförande

David Bergendahl  
Styrelseledamot

Stefan Davidson  
Styrelseledamot

Caesar Åfors  
Vd