

Torslanda Property Investment AB (publ)

Bokslutskommuniké 2017

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 50 417 777 kr (49 942 960)
- Driftsöverskottet uppgick till 42 780 635 kr (43 127 240)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 32 890 765 kr (33 197 868)
- Periodens resultat uppgick till 17 591 117 kr (17 839 270)
- Resultat per aktie uppgick till 8,22 kr (8,34)

REDOGÖRELSE FÖR HALVÅRET 1 JULI- 31 DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 25 199 449 kr (25 129 684)
- Driftsöverskottet uppgick till 21 204 464 kr (21 670 550)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16 303 368 kr (16 622 465)
- Periodens resultat uppgick till 8 273 118 kr (9 142 097)
- Resultat per aktie uppgick till 3,87 kr (4,27)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Med avstämningsdag den 16 januari, 18 april, 17 juli och 16 oktober 2017 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

Finansiell översikt/nyckeltal

| | 2017-12-31 Juli- dec 2017 | 2016-12-31 Juli- dec 2016 | 2017-12-31 Jan-dec 2017 | 2016-12-31 Jan-dec 2016 |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Avkastning på eget kapital | 4,0% | 4,4% | 8,5% | 8,7% |
| Balansomslutning, kr | 531 254 568 | 536 031 584 | 531 254 568 | 536 031 584 |
| Soliditet | 38,8% | 38,4% | 38,8% | 38,4% |
| Fastighetens marknadsvärde, kr | 620 000 000 | 600 000 000 | 620 000 000 | 600 000 000 |
| Eget kapital per aktie, kr | 96,4 | 96,2 | 96,4 | 96,2 |
| Belåningsgrad | 45% | 48% | 45% | 48% |
| Antal utestående aktier* | 2 140 000 | 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 HÄNDELSE 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, 18 april, 17 juli och 16 oktober 2017 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

2018-01-01 tillträdde Mattias Rickardsson som VD för bolaget på konsultbasis genom ett avtal med Lidan konsult AB, samtidigt avgick Caesar Åfors som VD för bolaget. Med avstämningsdag 15/1 2018 delade bolaget ut 2 kr per aktie.

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 50 417 777 kr (49 942 960) under året, vilket är helt i linje med förväntningarna. Under andra halvåret uppgick intäkterna till 25 199 449 kr (25 129 684)

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 32 890 765 kr (33 197 868). Under andra halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 16 303 368 kr (16 622 465). Periodens resultat uppgick till 17 591 117 kr (17 839 270) för helåret samt för andra halvåret till 8 273 118 kr (9 142 097).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 30 219 936 kr (32 662 146) för helåret.

För andra halvåret uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet 13 909 431 kr (16 866 084)

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -26 320 000 kr (-26 320 000). för helåret. För andra halvåret uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -13 160 000kr (-13 160 000).

Periodens kassaflöde uppgick till 6 165 250 kr (5 405 880) för helåret.

För andra halvåret uppgick periodens kassaflöde till 19 099 429 kr (3 096 282).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 206 252 255 kr (205 781 139).

Soliditeten uppgick till 38,8 procent (38,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 278 400 000 kr (287 600 000) per den 31 dec 2017. Lånen har en kapitalbindning till 2019-12-12. Av skulderna är 208 800 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2019-12-12. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,80 procent (2,76).

Värdet på swopen uppgick till - 3 517 906 kr per 2017-12-31.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 dec uppgick till 35 989 680 kr (29 824 430).

Aktien

Per den 31 december 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 |
| Consortum Capital Investment AB | 150 000 | 7,0 |
| Familjen Kamprads stiftelse | 110 685 | 5,2 |
| Danica Pension | 98 025 | 4,6 |
| Länsförsäkringar Kalmar Län | 80 000 | 3,7 |
| Crafoordska Stiftelsen | 70 000 | 3,3 |
| Enocson Hans | 70 000 | 3,3 |
| Davidsson Dan | 55 000 | 2,6 |
| Davidsson Mikael | 55 000 | 2,6 |
| Davidsson Stefan | 55 000 | 2,6 |
| Summa | 1 356 215 | 63,4 |
| Övriga aktieägare | 783 785 | 36,6 |
| Totalt | 2 140 000 | 100,0 |

Torslandas aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildeco 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 och 16 oktober 2017 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 15 jan och 16 april 2018 görs ytterligare utdelning om 2 kr per aktie och tillfälle.

Styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2017 är 8 kr per aktie att fördelas på fyra utbetalningar.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för helåret var 1 062 396 kr (1 020 000), för andra halvåret var moderbolagets intäkter 531 198 kr (510 000).

Periodens resultat uppgick till 10 046 700 kr (56 161) för helåret.

Andra halvårets resultat uppgick till 159 227 kr (237 217).

Kassa och likvida medel uppgick till 1 612 074 kr (2 231 189) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 personer (0).

Soliditeten uppgick till 95,1 procent (95,3).

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.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | 2017-07-01 | 2016-07-01 | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Hysesintäkter | 25 199 449 | 25 129 684 | 50 417 777 | 49 942 960 |
| Fastighetskostnader | -3 994 985 | -3 459 134 | -7 637 142 | -6 815 720 |
| Driftsöverskott | 21 204 464 | 21 670 550 | 42 780 635 | 43 127 240 |
| Administrationskostnader | -678 241 | -642 529 | -1 393 908 | -1 312 132 |
| Finansiella kostnader | -4 222 855 | -4 405 556 | -8 495 962 | -8 617 240 |
| Förvaltningsresultat | 16 303 368 | 16 622 465 | 32 890 765 | 33 197 868 |
| Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar | -5 070 968 | -5 070 964 | -10 141 930 | -10 141 930 |
| Resultat före skatt | 11 232 400 | 11 551 501 | 22 748 835 | 23 055 938 |
| Skatt på periodens resultat | -2 959 282 | -2 409 404 | -5 157 718 | -5 216 668 |
| Periodens resultat | 8 273 118 | 9 142 097 | 17 591 117 | 17 839 270 |

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 438 944 167 | 445 560 937 |
| Byggnadsinventarier | 52 521 617 | 55 206 777 |
| Summa anläggningstillgångar | 491 465 784 | 500 767 714 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Aktuell skattefordran | 3 612 809 | 5 131 530 |
| Övriga fordringar | 15 730 | 30 129 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 170 565 | 277 781 |
| | 3 799 104 | 5 439 440 |

Kassa och bank

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Kassa och bank * | 35 989 680 | 29 824 430 |
| | 35 989 680 | 29 824 430 |

Summa omsättningstillgångar

39 788 784 **35 263 870**

SUMMA TILLGÅNGAR

531 254 568 **536 031 584**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

| | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aktiekapital (2 140 000 aktier) | 2 140 000 | 2 140 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 209 130 000 | 209 130 000 |
| Annat eget kapital | -22 608 862 | -23 328 131 |
| Periodens resultat | 17 591 117 | 17 839 270 |
| Summa eget kapital | 206 252 255 | 205 781 139 |

Avsättningar

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skatteskuld | 20 022 755 | 17 535 866 |
| Summa avsättningar | 20 022 755 | 17 535 866 |

Långfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 269 200 000 | 278 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | 269 200 000 | 278 400 000 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 9 200 000 | 9 200 000 |
| Leverantörsskulder | 1 811 250 | 392 353 |
| Övriga skulder | 2 731 540 | 11 509 573 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 476 768 | 4 652 653 |
| Skuld till aktieägare | 8 560 000 | 8 560 000 |
| Summa kortfristiga skulder | 35 779 558 | 34 314 579 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

531 254 568 **536 031 584**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| <i>Belopp i kr</i> | 2017-07-01 | 2016-07-01 | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Summa ingående eget kapital | 197 979 139 | 196 639 042 | 205 781 139 | 205 061 869 |
| Utdelning till aktieägare | 0 | 0 | -17 120 000 | -17 120 000 |
| Periodens resultat | 8 273 117 | 9 142 097 | 17 591 117 | 17 839 270 |
| Summa eget kapital | 206 252 256 | 205 781 139 | 206 252 256 | 205 781 139 |

KONCERNENS KASSAFLÖDE

| <i>Belopp i kr</i> | 2017-07-01 | 2016-07-01 | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Rörelseresultat | 15 462 430 | 15 948 270 | 31 244 797 | 31 664 392 |
| Avskrivning/hedskrivning anläggningstillgångar | 5 070 968 | 5 070 964 | 10 141 930 | 10 141 930 |
| Nyemissionskostnader | | 0 | | 0 |
| Erhållen ränta | 3 107 | 38 915 | 3 107 | 38 915 |
| Finansiella kostnader | -3 909 067 | -3 786 054 | -7 850 929 | -7 997 738 |
| Betald skatt | -2 718 007 | -406 011 | -3 318 969 | -1 185 353 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet | 13 909 431 | 16 866 084 | 30 219 936 | 32 662 146 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | | |
| Ökning (-), minskning (+) av fordringar | 1 802 567 | -134 126 | 1 640 336 | -953 926 |
| Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder | 17 387 431 | -475 676 | 1 464 978 | 17 660 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 33 099 429 | 16 256 282 | 33 325 250 | 31 725 880 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av byggnadsinventarier | -840 000 | 0 | -840 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -840 000 | 0 | -840 000 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Utbetald utdelning till ägare | -8 560 000 | -8 560 000 | -17 120 000 | -17 120 000 |
| Upptagna lån | | 0 | | |
| Amorteringar lån | -4 600 000 | -4 600 000 | -9 200 000 | -9 200 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -13 160 000 | -13 160 000 | -26 320 000 | -26 320 000 |
| Periodens kassaflöde | 19 099 429 | 3 096 282 | 6 165 250 | 5 405 880 |
| Likvida medel vid periodens början | 16 890 251 | 26 728 148 | 29 824 430 | 24 418 550 |
| Likvida medel vid periodens slut | 35 989 680 | 29 824 430 | 35 989 680 | 29 824 430 |
| Förändring i likvida medel | 19 099 429 | 3 096 282 | 6 165 250 | 5 405 880 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | 2017-07-01 | 2016-07-01 | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m | | | | |
| Nettoomsättning | 531 198 | 510 000 | 1 062 396 | 1 020 000 |
| Summa intäkter | 531 198 | 510 000 | 1 062 396 | 1 020 000 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Administrationskostnader | -820 104 | -792 333 | -1 501 445 | -1 446 930 |
| Summa kostnader | -820 104 | -792 333 | -1 501 445 | -1 446 930 |
| Rörelseresultat | -288 906 | -282 333 | -439 049 | -426 930 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Utdelning från dotterföretag | 0 | 0 | 10 000 000 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 86 456 | 86 458 | -1 080 | -1 080 |
| Summa resultat från finansiella poster | 86 456 | 86 458 | 9 998 920 | -1 071 |
| Resultat efter finansiella poster | -202 450 | -195 875 | 9 559 871 | -428 001 |
| Bokslutsdispositioner | | | | |
| Erhållna koncernbidrag | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 |
| Resultat före skatt | 297 550 | 304 125 | 10 059 871 | 71 999 |
| Skatt på periodens resultat | -138 323 | -66 908 | -13 171 | -15 838 |
| Periodens resultat | 159 227 | 237 217 | 10 046 700 | 56 161 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

| | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Andelar i koncernföretag | 174 967 175 | 174 967 175 |
| Uppskjuten skattefordran | 3 072 | 16 243 |
| Summa anläggningstillgångar | 174 970 247 | 174 983 418 |

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

| | | |
|--|-----------|------------|
| Fordringar hos koncernföretag | 4 831 693 | 11 250 047 |
| Skattefordran | 193 | 193 |
| Övriga fordringar | 15 730 | 30 129 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 44 000 | 98 000 |
| | 4 891 616 | 11 378 369 |

Kassa och bank

| | | |
|----------------|-----------|-----------|
| Kassa och bank | 1 612 074 | 2 231 189 |
| | 1 612 074 | 2 231 189 |

Summa omsättningstillgångar**6 503 690** **13 609 558****SUMMA TILLGÅNGAR****181 473 937** **188 592 976****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

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

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Balanserat resultat | 160 442 603 | 177 506 442 |
| Periodens resultat | 10 046 700 | 56 161 |

Överkursfond

| | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Summa fritt eget kapital | 170 489 303 | 177 562 603 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|

Summa eget kapital**172 629 303** **179 702 603****Kortfristiga skulder**

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Leverantörsskulder | 81 474 | 147 793 |
| Skuld aktieägare | 8 560 000 | 8 560 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 203 160 | 182 580 |

Summa kortfristiga skulder**8 844 634** **8 890 373****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****181 473 937** **188 592 976**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

| Belopp i kr | 2017-07-01 | 2016-07-01 | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Rörelseresultat | -288 906 | -282 333 | -439 049 | -426 930 |
| Erhållen ränta | 0 | 9 | 0 | 9 |
| Utdelning från dotterföretag | 0 | | 10 000 000 | |
| Finansiella kostnader | 86 456 | 86 458 | -1 080 | -1 080 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet | -202 450 | -195 866 | 9 559 871 | -428 001 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Ökning (-), minskning (+) av fordringar | -1 043 915 | 2 944 201 | 6 986 753 | 17 931 780 |
| Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder | 39 539 | 123 650 | -45 739 | 4 512 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 206 826 | 2 871 985 | 16 500 885 | 17 508 291 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Utbetald utdelning till aktieägare | -8 560 000 | -8 560 000 | -17 120 000 | -17 120 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -8 560 000 | -8 560 000 | -17 120 000 | -17 120 000 |
| Periodens kassaflöde | -9 766 826 | -5 688 015 | -619 115 | 388 291 |
| Likvida medel vid periodens början | 11 378 900 | 7 919 204 | 2 231 189 | 1 842 898 |
| Likvida medel vid periodens slut | 1 612 074 | 2 231 189 | 1 612 074 | 2 231 189 |
| Förändring i likvida medel | -9 766 826 | -5 688 015 | -619 115 | 388 291 |

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2018: 9 maj 2018

Halvårsrapport 2018: 22 augusti 2018

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 publiceras vecka 13 och kommer finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Mattias Rickardsson, VD

Telefon: +46 70 2286028, e-mail: Mattias.Rickardsson@lidankonsult.se

alternativt se bolagets hemsida: 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 1 mars 2018

Torslanda Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

Stefan Davidson
Styrelseledamot

David Bergendahl
Styrelseledamot

Mattias Rickardsson
VD