

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNÅRSREDOVISNING**

**2018-01-01 - 2018-12-31**

**för**

**Torslanda Property Investment AB (publ)**

**556985-8078**

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	19

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verställande direktören för Torslanda Property Investment AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.01.01 - 2018.12.31

**Verksamhet**

Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Sörred 8:4 i Göteborg. Bolaget förvärvade fastigheten i december 2014 genom att förvärva 100 procent av aktierna i Gothenburg PVH AB.

Fastigheten är strategiskt belägen i Torslanda på Hisingen, tio kilometer nordväst om centrala Göteborg, och har en total uthyrningsbar area om ca 49 000 kvadratmeter. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler som utnyttjas av Volvo PV. På fastigheten finns även 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 ca 51 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 forskning och utveckling.

Torslanda Property Investment AB (publ) förvaltas av det Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB, som förutom fastighetsförvaltning även ansvarar för all ekonomisk och administrativ förvaltning. 2018-01-01 tillträdde Mattias Rickardsson som VD för bolaget på konsultbasis genom ett avtal med Lidan Konsult AB.

Företagets säte är Göteborg.

Bolaget handlas sedan den 29 januari 2015 på Nasdaq Stockholm First North. Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 2 140 000 st.

**Ägarstruktur per 2018-12-31**

<b>Ägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Andel i %</b>
Västerport Holding	612 505	28,6
Consortum Capital Investment AB	135 962	6,3
Familjen Kamprads stiftelse	110 685	5,2
Danica Pension	98 025	4,5
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
Tintin Jonasson	55 000	2,6
<b>Summa 11 största</b>	<b>1 397 177</b>	<b>65,3</b>
Övriga aktieägare	742 823	34,7
<b>Totalt</b>	<b>2 140 000</b>	<b>100</b>

Torslandas aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildeco Ekonomisk Information AB, info@wildeco.se, Tel: +46 8 545 271 00, som Certified Adviser.

<b>Ekonomisk översikt (koncern) Tkr *</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	51 138	50 418	49 943	49 552
Rörelsemarginal i %	62,0%	62,0%	63,4%	53,5%
Balansomslutning	524 929	531 255	536 032	541 925
Soliditet	39,5%	38,8%	38,4%	37,8%
Långsiktigt substansvärde per aktie	186,40	165,80	150,70	120,90

\* Definitioner av nyckeltal, se not 17

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie stämma den 9 maj fastställdes en utdelning om 8 kronor per aktie, att fördelas på fyra utdelningstillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kr per aktie bestämdes till 16/7 2018, 15/10 2018, 14/1 2019 och 15/4 2019.

#### Framtida utveckling

Bolagets mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. I möjligaste mån kommer hyresgästernas önskemål att tillgodoses.

#### Väsentliga risker

Torslanda Property Investment AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

##### Hyresgästrisk

Bolagets primära motpartsrisk är om fastighetens största hyregäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 97,5 procent av fastigheten hyrs ut till Volvo PV. Volvo har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1983 och nuvarande hyresavtal löper till 2024-12-31. Därigenom är hyresgästens ekonomiska styrka, och förmåga att betala hyra, kritisk för koncernen. Bolaget följer noga Volvo PV:s verksamhet och ekonomiska utveckling.

Om hyresgästen i framtiden, har sagt upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose flera hyresgäster istället för en. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

##### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget sig av en ränteswap. Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Vid en eventuell förtida avyttring realiserar ett eventuellt över- undervärde, vilket skulle få effekt på kassaflödet. Eventuella värdeförändringar på swapavtal är dock inte kassaflödepåverkande under innehavstiden och vid löptidens slut är värdet alltid noll.

##### Förändrar företagsbeskattning

Regeringen har beslutat om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent skatttemässigt Ebitda. Vidare sänks skatteesatsen i två steg. Vid beräkning av ränteavdraget skall eventuellt avräkning mot förlustavdrag beaktas. Den nya reglerna gäller from 1 januari 2019. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten. Bolagets bedömning utifrån nuvarande förutsättningar är att förändringarna av regelverket inte kommer att påverka bolaget under 2019.

##### Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget kommer årligen att utföra extern värdering och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen.

Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att vara tvungen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sådana lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Ursprunglig kapitalbindning var fem år och löper ut 2019-12-12.

Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att understiga 50 procent bedöms refinansieringsrisken vara låg.

Miljörisk

I DD-processen när fastigheten förvärvades 2014 gjordes bedömningen att det inte fanns några väsentliga miljöbelastningar på fastigheten. Även om inga miljöfrågor, såvitt bolaget vet, har påtalats till dags dato, kan det inte garanteras att koncernen inte kommer att bli föremål för krav från myndigheter eller tredje man på grund av miljöskador eller andra skador relaterade till marken och fastigheten.

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar fastighetsbolag påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden. Tillgången och priset på externt kapital gör att det är lättare att få en mer gynnsam avkastning på eget kapital. De låga avkastningskraven på fastigheter gör att priserna på hus stiger och risken ökar.

**Förändring eget kapital**Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets res	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018-01-01	2 140 000	209 130 000	-5 017 745	206 252 255
Vinstdisposition enligt årsstämma				
Utdelning till aktieägare			-17 120 000	-17 120 000
Årets vinst			18 428 264	18 428 264
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	2 140 000	209 130 000	-3 709 481	207 560 519

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018-01-01	2 140 000	160 442 603	10 046 700	170 489 303
Disposition av föregående års res		10 046 700	-10 046 700	0
Utdelning till aktieägare		-17 120 000		-17 120 000
Årets vinst			15 993 919	15 993 919
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	2 140 000	153 369 303	15 993 919	169 363 222

**Resultatdisposition**

## Förslag till disposition av bolagets vinst

## Till årsstämmans förfogande står

Balanserade vistmedel	153 369 303
Årets vinst	15 993 919
	<u>169 363 222</u>

## Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	17 120 000
I ny räkning överföres	152 243 222
	<u>169 363 222</u>

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2018-01-01- 2018-12-31</u>	<u>2017-01-01- 2017-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	51 138 034	50 417 777
Övriga rörelseintäkter		360 535	0
		<u>51 498 569</u>	<u>50 417 777</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsrelaterade kostnader		-8 216 100	-7 637 142
Övriga externa kostnader	4	-1 243 000	-1 261 908
Personalkostnader	4	-132 000	-132 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-10 183 930	-10 141 930
		<u>-19 775 030</u>	<u>-19 172 980</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 723 539</b>	<b>31 244 797</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 242 784	-8 499 069
		<u>-8 242 784</u>	<u>-8 495 962</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 480 755</b>	<b>22 748 835</b>
Skatt på årets resultat	7	-5 052 491	-5 157 718
<b>Årets resultat</b>		<b><u>18 428 264</u></b>	<b><u>17 591 117</u></b>

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 10	432 327 397	438 944 167
Byggnadsinventarier	9, 10	48 954 457	52 521 617
		<u>481 281 854</u>	<u>491 465 784</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>481 281 854</b>	<b>491 465 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		4 553 481	3 612 809
Övriga fordringar		33 374	15 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		522 395	170 565
		<u>5 109 250</u>	<u>3 799 104</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		38 537 613	35 989 680
		<u>38 537 613</u>	<u>35 989 680</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>43 646 863</b>	<b>39 788 784</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>524 928 717</b>	<b>531 254 568</b>

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (2 140 000 aktier)		2 140 000	2 140 000
Övrigt tillskjutet kapital		209 130 000	209 130 000
Annat eget kapital		-22 137 745	-22 608 862
Årets resultat		18 428 264	17 591 117
<b>Summa eget kapital</b>		<b>207 560 519</b>	<b>206 252 255</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	22 596 015	20 022 755
<b>Summa avsättningar</b>		<b>22 596 015</b>	<b>20 022 755</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	260 000 000	269 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>260 000 000</b>	<b>269 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 200 000	9 200 000
Leverantörsskulder		217 185	1 811 250
Övriga skulder		11 724 034	11 291 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	13 630 964	13 476 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 772 183</b>	<b>35 779 558</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>524 928 717</b>	<b>531 254 568</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERN</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	31 723 539	31 244 797
Avskrivningar	10 183 930	10 141 930
Erhållen ränta	0	3 107
Erlagd ränta	-7 596 245	-7 850 929
Betald skatt	-3 125 770	-3 318 969
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>31 185 454</b>	<b>30 219 936</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	-1 310 146	1 640 336
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-1 007 375	1 464 978
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>28 867 933</b>	<b>33 325 250</b>
<b>Inesteringssverksamheten</b>		
Förvärv av byggnadsinventarier	0	-840 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-840 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning till aktieägare	-17 120 000	-17 120 000
Amortering lån	-9 200 000	-9 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-26 320 000</b>	<b>-26 320 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 547 933</b>	<b>6 165 250</b>
Likvida medel vid årets början	35 989 680	29 824 430
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>38 537 613</b>	<b>35 989 680</b>



**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2018-01-01- 2018-12-31</u>	<u>2017-01-01- 2017-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	2	1 080 372	1 062 396
		<u>1 080 372</u>	<u>1 062 396</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 380 088	-1 369 445
Personalkostnader	4	-132 000	-132 000
		<u>-1 512 088</u>	<u>-1 501 445</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-431 716</b>	<b>-439 049</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning från dotterföretag		16 000 000	10 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 080	-1 080
		<u>15 998 920</u>	<u>9 998 920</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 567 204</b>	<b>9 559 871</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		425 000	500 000
		<u>425 000</u>	<u>500 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 992 204</b>	<b>10 059 871</b>
Skatt på årets resultat	7	1 715	-13 171
<b>Årets resultat</b>		<b><u>15 993 919</u></b>	<b><u>10 046 700</u></b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	174 967 175	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	12	4 787	3 072
		<u>174 971 962</u>	<u>174 970 247</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		174 971 962	174 970 247
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		3 756 693	4 831 693
Aktuell skattefordran		0	193
Övriga fordringar		48 855	15 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 000	44 000
		<u>3 849 548</u>	<u>4 891 616</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 540 146	1 612 074
		<u>1 540 146</u>	<u>1 612 074</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 389 694	6 503 690
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>180 361 656</b>	<b>181 473 937</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b><u>Not</u></b>	<b><u>2018-12-31</u></b>	<b><u>2017-12-31</u></b>
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (2 140 000 aktier)		2 140 000	2 140 000
		<u>2 140 000</u>	<u>2 140 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		153 369 303	160 442 603
Årets resultat		15 993 919	10 046 700
		<u>169 363 222</u>	<u>170 489 303</u>
<b>Summa eget kapital</b>		171 503 222	172 629 303
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		81 331	81 474
Övriga skulder		8 560 000	8 560 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	217 103	203 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>8 858 434</u>	<u>8 844 634</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>180 361 656</b>	<b>181 473 937</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-431 716	-439 049
Utdelning från dotterföretag	16 000 000	10 000 000
Erlagd ränta	-1 080	-1 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>15 567 204</u>	<u>9 559 871</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	1 467 068	6 986 753
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	13 800	-45 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>17 048 072</u>	<u>16 500 885</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning till aktieägare	-17 120 000	-17 120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-17 120 000</u>	<u>-17 120 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-71 928</b>	<b>-619 115</b>
Likvida medel vid årets början	1 612 074	2 231 189
Likvida medel vid årets slut	1 540 146	1 612 074

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna gäller koncern och i tillämpliga delar även moderbolaget.

##### *Intäktsredovisning*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

##### *Operationell leasing*

Koncernen har endast operationella leasingavtal som leasegivare. Leasingintäkterna intäktsförs linjärt över leasingperioden om inget annat anges.

##### *Finansiella poster*

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande räntekostnader och kostnader för förtidsinlösen av krediten, även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

##### *Säkringsredovisning*

Koncernen har säkrat 201 900 000 kr av koncernens totala skuld om 269 200 000 kr till kreditinstitut i syfte att låsa en i förhand bestämd ränta. Effekten av detta redovisas löpande, vilket innebär att skillnaden mellan rörlig ränta och den låsta räntan redovisas löpande över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till -1 483 541 kr per 2018-12-31.

##### *Inkomstskatt*

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värdet baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång och skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas då värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Förvärvet är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga tillgångar är byggnader och mark samt köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-150 år och den genomsnittliga avskrivningsprocenten för dessa komponenter är ca 1,9. Byggnadsinventarierna skrivs av på 20 år.

*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 som krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningarna som krävs för att reglera förpliktelsen.

*Koncernredovisning*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som redovisningsenhet. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

*Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömning av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

<b>Not 2</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>		
<i>Moderbolaget</i>		
Inköp som avser koncerföretag	0	0
Försäljningen som avser koncerföretag	1 080 372	1 062 396
	<u>1 080 372</u>	<u>1 062 396</u>



	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Not 7 Skatt på årets resultat</b>		
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-3 125 770	-3 318 969
Uppskjuten skatt	-1 926 721	-1 838 749
	<u>-5 052 491</u>	<u>-5 157 718</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	23 480 755	22 748 835
Skattekostnad 22,00%	-5 165 766	-5 004 744
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-153 984	-152 974
Omvärdering uppskjuten skatt till ny skattesats	267 259	0
<b>Summa</b>	<u>-5 052 491</u>	<u>-5 157 718</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Uppskjuten skatt	1 715	-13 171
	<u>1 715</u>	<u>-13 171</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	15 992 204	10 059 871
Skattekostnad 22,00%	-3 518 285	-2 213 172
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	3 520 000	2 200 001
	<u>1 715</u>	<u>-13 171</u>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	477 765 002	477 765 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>477 765 002</u>	<u>477 765 002</u>
Ingående avskrivningar	-38 820 835	-32 204 065
Årets avskrivningar	-6 616 770	-6 616 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-45 437 605</u>	<u>-38 820 835</u>
Utgående redovisat värde	432 327 397	438 944 167
Redovisat värde byggnader	302 658 076	309 274 846
Redovisat värde mark	<u>129 669 321</u>	<u>129 669 321</u>
	432 327 397	438 944 167
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	407 096 000	407 096 000
Varav byggnader:	238 310 000	238 310 000



<b>Not 9 Byggnadsinventarier</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	71 343 165	70 503 165
Årets anskaffning	0	840 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>71 343 165</u>	<u>71 343 165</u>
Ingående avskrivningar	-18 821 548	-15 296 388
Årets avskrivningar	-3 567 160	-3 525 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 388 708</u>	<u>-18 821 548</u>
Utgående redovisat värde	48 954 457	52 521 617

<b>Not 10 Förvaltningsfastighet</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<b>(byggnader, mark och byggnadsinventarier)</b>		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	290 340 643	308 010 024
Verkligt värde förvaltningsfastighet	650 000 000	620 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det aktuella värdet ingår byggnader och mark samt byggnadsinventarier.

<b>Not 11 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<i>Moderbolaget</i>		
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap. andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Redovisat värde</b>
Gothenburg PVH AB	50 000	174 967 175
556808-4221	Göteborg 100,00%	<u>174 967 175</u>
		0
<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Gothenburg PVH AB	24 640 596	11 867 808

<b>Not 12 Uppskjuten skatt</b>		<b>2018.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	10 914 618
Underskottsavdrag	4 787	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	11 686 184
Delsumma	<u>4 787</u>	<u>22 600 802</u>
Kvittning	<u>-4 787</u>	<u>-4 787</u>
	0	22 596 015
<i>Koncernen</i>		<b>2017.12.31</b>
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	10 883 564
Underskottsavdrag	3 072	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	9 142 263
Delsumma	<u>3 072</u>	<u>20 025 827</u>
Kvittning	<u>-3 072</u>	<u>-3 072</u>
	0	20 022 755

<b>Not 12 Forts uppskjuten skatt</b>		<b>2018.12.31</b>
<u>Moderbolaget</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	4 787	0
	<u>4 787</u>	<u>0</u>
		<b>2017.12.31</b>
<u>Moderbolaget</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	3 072	0
	<u>3 072</u>	<u>0</u>
<b>Not 13 Långfristiga skulder</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	260 000 000	269 200 000
	<u>260 000 000</u>	<u>269 200 000</u>
<b>Not 14 Upplupna kostnader</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	12 905 335	12 692 178
Upplupna räntekostnader	388 526	386 003
Övriga upplupna kostnader	337 103	398 587
	<u>13 630 964</u>	<u>13 476 768</u>
<u>Moderbolag</u>		
Övriga upplupna kostnader	217 103	203 160
	<u>217 103</u>	<u>203 160</u>
<b>ÖVRIGA NOTER</b>		
<b>Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	312 750 000	312 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>312 750 000</u>	<u>312 750 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Derivatavtal (SWAP)	1 483 541	3 392 980
	<u>1 483 541</u>	<u>3 392 980</u>
<u>Moderbolag</u>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Aktier i dotterbolag	174 967 175	174 967 175
	<u>174 967 175</u>	<u>174 967 175</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	269 200 000	278 400 000
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<u>269 200 000</u>	<u>278 400 000</u>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Med avstämningsdag den 15 januari delade bolaget ut 2 kronor per aktie av den tidigare beslutade utdelningen.

**Not 17 Definitioner av nyckeltal**

*Rörelsemarginal i procent*

Rörelseresultatet i procent av nettoomsättningen

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Långsiktigt substansvärde per aktie*

Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

Göteborg 2019-02-28



Pontus Kägerman



David Bergendahl



Stefan Davidson



Mattias Rickardsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

5/3 - 2019



David Johansson  
Auktoriserad Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Torslanda Property Investment AB (publ)  
Org. nr 556985-8078

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, 2019-03-05

Mazars SET Revisionsbyrå AB



David Johansson  
Auktoriserad revisor