ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

Torslanda Property Investment AB (publ)

Org.nr. 556985-8078

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014-10-09 - 2014-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten
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. Före förvärvet förekom ingen verksamhet i Torslanda Property Investment och därmed finns ej heller någon resultathistorik.

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 nyttjas 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 49,5 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 förvaltas av den Göteborgsbaserade fastighetsförvaltaren Wilfast Förvaltning AB, som förutom fastighetsförvaltning även ansvarar för all ekonomisk och administrativ förvaltning. Bolagets VD, Caesar Åfors, är anställd på konsultbasis genom ett avtal med Virå Bruk AB.

Ekonomisk översikt
Koncernen redovisar dotterbolaget från och med förvärvet 12/12 2014. Resultatet har belastats med kostnader för refinansiering varför koncernen redovisar en förlust för året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolagets bildades 9/10 2014. Under december förvärvades Sörred 8:4 i Göteborg genom förvärv av samtliga aktier i Gothenburg PVH AB.
För att finansiera det egna kapitalet vid förvärvet gjordes under december en nyemission om 214 Mkr där 2,14 Mkr avsåg ökning av aktiekapital och resterande överkursfond, samtidigt beslutades om en nedsättning av aktiekapitalet om 0,5 Mkr. Aktiekapitalet var efter förändringen 2,14 Mkr och överkursfonden 211,86 Mkr.
Per 2014-12-31 hade bolaget 144 aktieägare.
Nytt lån, om 306 mkr, upptogs av en nordisk bank med en kapitalbindning om fem år.
75 procent av lånebeloppet är räntebundet i fem år genom en ränteswap. Resterande 25 procent har en rörlig räntebas i form av Stibor 1 månad.
I syfte att erbjuda aktieägarna en likvid andrahandsmarknad ansöktes under december om listning på Nasdaq First North.
Bolaget har haft kapitalanskaffningskostnader om 3 500 000 som avräknas mot eget kapital vilket innebär att nettotillfört kapital efter justering av skatteeffekt är 211 270 000.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
På extra stämma den 15 januari beslutades om att entlediga den gamla styrelsen och välja ny styrelse. Den nya styrelsen består av Pontus Kågerman (ordförande), David Bergendahl och Stefan Davidson
Den 26 januari 2015 godkändes bolaget för listning på Nasdaq First North och första handelsdag blev den 29 januari. Antalet aktier uppgick vid årsskiftet 2 140 000.

Framtida utveckling
Bolagets primära mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. I möjligaste mån kommer hyresgästernas önskemål att tillgodoses. Det finns i dagsläget inga planer på expansion genom förvärv. Under året kommer ett eftersatt underhåll i ett av parkeringshusen att åtgärdas. Kostnaden beräknas till ca 4,5 mkr. Om man bortser från eftersatt underhåll och schabloniserar underhåll och reparationer med historiska utfall så skulle bolaget teoretiska intjäningsförmåga vara följande, mkr:

Hyresintäkter inklusive tillägg	49,5
Fastighetsknutna kostnader	- 8,5
Driftnetto	41,0
Central administration	-1,5
Resultat före finansnetto	39,5

Väsentliga risker
Torslanda Property Investment är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk
Bolagets primära motpartsrisk är om fastighetens största hyresgäst 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, om ca tio år, 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 realiseras ett eventuellt över- eller undervärde, vilket skulle få effekt på kassaflödet. Eventuella värdeförändringar på swapavtal är dock inte kassaflödespåverkande under innehavstiden och vid löptidens slut är värdet alltid noll.

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. Nuvarande kapitalbindning är fem år. 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 gjorde konsultbolaget Sweco 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.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
överkursfond	209 130 000
årets förlust	-17 939
	209 112 061
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	17 120 000
i ny räkning överföres	191 992 061
	209 112 061

Förslag till beslut om vinstutdelning
Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 17 120 000,00 kr. vilket motsvarar 8,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utdelning sker med 2,00 kr per aktie vid följande avstämningsdagar: 15/7 2015, 15/10 2015, 15/1 2016 samt 15/4 2016.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Hänsyn har även tagits till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på koncernens egna kapital samt till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

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

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen 2014-10-09 2014-12-31	Moderbolaget 2014-10-09 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 533 470	22 465
		2 533 470	22 465
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-298 967	0
Övriga externa kostnader	2	-183 079	-80 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-507 098	0
		-989 144	-80 579
Rörelseresultat		1 544 326	-58 114
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0	35 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 608 908	0
		-4 608 908	35 115
Resultat efter finansiella poster		-3 064 582	-22 999
Resultat före skatt		-3 064 582	-22 999
Skatt på årets resultat	6	654 707	5 060
Årets resultat		**-2 409 875**	**-17 939**

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

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,9	458 794 477	0
Byggnadsinventarier	8,9	62 257 097	0
		521 051 574	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	0	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	11	0	775 060
		0	175 742 235
Summa anläggningstillgångar		521 051 574	175 742 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	35 114 932
Aktuell skattefordran		3 124 535	0
Övriga fordringar		2 809 163	678 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 374	105 381
		6 100 072	35 898 743
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 737 294	1 881 619
		2 737 294	1 881 619
Summa omsättningstillgångar		8 837 366	37 780 362
SUMMA TILLGÅNGAR		**529 888 940**	**213 522 597**

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

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 140 000 aktier)	13	2 140 000	2 140 000
		-	2 140 000
Fritt eget kapital			
Fria reserver		209 130 000	-
Överkursfond		-	209 130 000
Årets resultat		-2 409 875	-17 939
		-	209 112 061
Summa eget kapital		208 860 125	211 252 061
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	9 803 834	0
Summa avsättningar		9 803 834	0
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		296 820 000	0
Summa långfristiga skulder		296 820 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 180 000	0
Leverantörsskulder		1 569 528	353 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 655 453	1 917 398
Summa kortfristiga skulder		14 404 981	2 270 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**529 888 940**	**213 522 597**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		312 750 000	0
Summa ställda säkerheter		312 750 000	
Ansvarsförbindelser		Inga	
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag		0	306 000 000
Summa ansvarsförbindelser		0	306 000 000

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

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen 2014-10-09 2014-12-31	Moderbolaget 2014-10-09 2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 544 326	-58 114
Avskrivningar		507 098	0
Erhållen ränta		0	35 115
Erlagd ränta		-4 608 908	0
Nyemissionskostnader		-3 500 000	-3 500 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 057 484	-3 522 999
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-5 880 664	-35 898 743
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 569 528	353 138
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		3 655 453	1 917 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 713 167	-37 151 206
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv		-510 549 539	0
Förvärv av koncernföretag		0	-174 967 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-510 549 539	-174 967 175
Finansieringsverksamheten			
Årets nyemission		214 000 000	214 000 000
Upptagna långfristiga lån		306 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		520 000 000	214 000 000
Förändring av likvida medel		2 737 294	1 881 619
Likvida medel vid årets slut		**2 737 294**	**1 881 619**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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
Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

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
Bolaget har säkrat 229 500 000 av bolagets totala skuld om 306 000 000 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 kvartalsvis över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till -567 396 kr per 2014-12-31.

Inkomstskatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är justering av tidigare räkenskapsårs inkomstkatt samt justering av avsatt skatt i samband med förvärvet.
Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen 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 nuvärdesberäknas 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 byggander 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.Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. 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 avskrivningstakten för dessa komponeneter 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 följ av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser som krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av neloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag.
Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalnignarna som krävs för att reglera förpliktelsen.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Koncernredovisning
Dotterföretag
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 en 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 företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	**Inköp och försäljning inom koncernen**	**Moderbolaget**
		2014
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	22 465

Not 2	**Ledande befattningshavares ersättningar**	**Koncernen**	**Moderbolaget**
		2014	**2014**
	Arvode VD	20 833	20 833
		20 833	20 833

Ersättning mot faktura till VD har utgått enligt gällande VD-avtal som beslutats av styrelsen. Beslutad ersättning uppgår till 250 000/år och avtalet kan sägas upp av bägge parter med 6 månaders uppsägningstid.

Not 3	**Avskrivningar m.m. på materiella anläggningstillgångar**	**Koncernen**
		2014
	Avskrivningar byggnad	-330 839
	Avskrivning byggandsinventarier	-176 259
		-507 098

Not 4	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**	**Moderbolaget**
		2014
	Ränteintäkter koncernföretag	35 115
		35 115

Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	**Koncernen**
		2014
	Räntekostnader	478 908
	Finansieringskostnader	4 130 000
		4 608 908

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Skatt på årets resultat

Koncernen	**2014**
Aktuell skatt	219 408
Uppskjuten skatt	435 299
	654 707
Avstämning av effektiv skatt	
Resultat före skatt	-3 064 582
Skattekostnad 22,00%	674 208
Skatteeffekt av:	
Nettoeffekt skattemässiga justeringar	-19 501
Summa	654 707

Moderbolaget	**2014**
Uppskjuten skatt	5 060
	5 060
Avstämning av effektiv skatt	
Resultat före skatt	-22 999
Skattekostnad 22,00%	5 060
Skatteeffekt av:	
I år uppkomna underskottsavdrag	-5 060
Förändring Uppskjuten skatt	5 060

Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen 2014-12-31
Årets anskaffning	459 125 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	459 125 316
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-330 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 839
Utgående redovisat värde	458 794 477
Redovisat värde byggnader	329 125 156
Redovisat värde mark	129 669 321
	458 794 477
Taxeringsvärde	
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	371 420 000
varav byggnader:	241 600 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Byggnadsinventarier

	Koncernen 2014-12-31
Årets anskaffning	62 433 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 433 356
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-176 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 259
Utgående redovisat värde	62 257 097

Not 9 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark och byggnadsinventarier)

	2014-12-31
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	365 822 846
Verkligt värde förvaltningsfastighet	530 000 000

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.

Not 10 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2014-12-31 Redovisat värde
Gothenburg PVH AB 556808-4221	Göteborg	50 000 100,00%	174 967 175
			174 967 175

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Gothenburg PVH AB	16 657 860	-4 516 374

Gothenburg PVH AB	
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärv	174 967 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 967 175
Utgående redovisat värde	174 967 175

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Uppskjuten skatt

Koncernen **2014-12-31**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		8 584 217
Underskottsavdrag	908 877	
Uppskjuten skatt obeskattade reserver		2 128 494
Delsumma	908 877	10 712 711
Kvittning	-908 877	-908 877
	0	9 803 834

Moderbolaget **2014-12-31**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	775 060	0
	775 060	0

Not 12 Eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Överkursfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Bolagets bildande	500 000			
Nyemission	2 140 000	211 860 000		211 860 000
Nedsättning av aktiekapital	-500 000			
Kapitalanskaffningskostnad		-3 500 000		-3 500 000
Skatteeffekt kapitalanskaffningskostnad		770 000		770 000
Årets förlust			-2 409 875	-2 409 875
Belopp vid årets utgång	2 140 000	209 130 000	-2 409 875	206 720 125

Moderbolaget

	Aktiekapital	Överkursfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Bolagets bildande	500 000			
Nyemission	2 140 000	211 860 000		211 860 000
Nedsättning av aktiekapital	-500 000			
Kapitalanskaffningskostnad		-3 500 000		-3 500 000
Skatteeffekt kapitalanskaffningskostnad		770 000		770 000
Årets förlust			-17 939	-17 939
Belopp vid årets utgång	2 140 000	209 130 000	-17 939	209 112 061

Not 13 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Bolagets bildande	500 000	1
Nyemission	2 140 000	1
Nedsättning av aktiekapital	-500 000	1
Antal/värde vid årets utgång	2 140 000	1

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14 Långfristiga skulder

	Koncernen 2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	296 820 000
	296 820 000

Göteborg 2015-03-26

Pontus Kågerman

David Bergendahl

Caesar Åfors
Verkställande direktör

Stefan Davidson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2015

Acrevi Revision KB

Gunnar Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

ACREVI REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 2/4 2015

Acrevi Revision KB

Gunnar Johansson

Auktoriserad revisor