

Bolagsbeskrivning

Torslanda Property Investment AB

*Publicerad i enlighet med First North Rulebook som en del av
Torslandas ansökan om notering på First North vid Nasdaq Stockholm.*

29 januari 2015



First North Disclaimer

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av en Börs inom Nasdaq-koncernen. Bolag på First North är inte föremål för samma regler som företag på den reglerade huvudmarknaden. Istället är de föremål för ett mindre omfattande regelverk anpassat till små tillväxtföretag. Att investera i ett bolag på First North kan därför vara mer riskfylld än att investera i ett bolag på huvudmarknaden. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna följs. Börsen godkänner ansökan om upptagande till handel.

Certified Adviser:

WILDECO

Innehåll

1	VIKTIG INFORMATION	4
1.1	SYFTE MED ANSÖKAN OM HANDEL PÅ FIRST NORTH	4
1.2	VIKTIGA DATUM	4
1.3	HANDELSINFORMATION	4
1.4	STYRELSENS ANSVARSUTLÅTANDE	4
2	TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)	5
2.1	SAMMANFATTNING	5
2.2	BOLAGET OCH KONCERNSTRUKTUREN	5
3	ORGANISATION	6
3.1	LEDNING	6
3.2	OM WILFAST	6
4	FASTIGHETEN	8
4.1	ÖVERBLICK	8
4.2	TEKNISK BESKRIVNING	8
4.3	MÖJLIG ANPASSNING AV BYGGNADSKROPPARNA	9
4.4	ÖVRIGA HYRESGÄSTER	9
4.5	LÄGE OCH KOMMUNIKATIONER	9
5	FASTIGHETSMARKNADEN I GÖTEBORG	10
5.1	FASTIGHETSMARKNADEN I GÖTEBORG	10
5.2	JÄMFÖRBARA TRANSAKTIONER	11
6	DEN HUVUDSAKLIGA HYRESGÄSTEN, VOLVO PV	13
6.1	INTRODUKTION AV VOLVO PV	13
6.2	VOLVO PV OCH MARKNADEN	14
6.3	VOLVO PV – FORSKNING OCH UTVECKLING	15
7	VÄSENTLIGA AVTAL	16
7.1	HYRESKONTRAKTET MED VOLVO PV	16
7.2	AVTAL MED FÖRVALTAREN, WILFAST	16
7.3	AVTAL MED BOLAGETS VD	17
8	STYRELSE	18
8.1	STYRELSE	18
9	TORSLANDA AKTIEN	19
9.1	AKTIER SOM TAS UPP TILL HANDEL, AKTIEKAPITAL OCH AKTIEKLASS	19
9.2	ÄGARSTRUKTUR	19
9.3	AKTIEÄGANDE AV STYRELSE, LEDNING ELLER BOLAGETS CERTIFIED ADVISER	19
9.4	AKTIERELATERADE INCITAMENTS PROGRAM	19
9.4	TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE	19

10	FINANSIELL INFORMATION	20
10.1	KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN.....	20
10.2	UTDELNING.....	20
10.3	FASTIGHETENS AVKASTNINGSFÖRMÅGA	21
10.4	BOLAGETS AVKASTNINGSFÖRMÅGA	22
10.5	RÄNTENIVÅER OCH EXIT YIELD	23
10.6	KÄNSLIGHETSANALYS	24
10.7	LÅNEVILLKOR	24
11	RISKFAKTORER	25
11.1	BEGRÄNSAD ELLER INGEN SUBSTANTIELL VERKSAMHETSHISTORIA	25
11.2	BEROENDE AV EN ENDA HYRESGÄST.....	25
11.3	FASTIGHETSRIK.....	26
11.4	SLUTVÄRDESRISK	26
11.5	RISK RELATERAD TILL FRAMTIDA EMISSIONER	26
11.6	ÖKADE UNDERHÅLLSKOSTNADER	26
11.7	GEOGRAFISK RISK.....	26
11.8	MILJÖRISK	27
11.9	FÖRVALTNINGSRIK.....	27
11.10	LEGAL OCH REGULATORISK RISK.....	27
11.11	SKATTEMÄSSIG RISK	27
11.12	RÄNTE- OCH MARKNADSRISK.....	28
11.13	FINANSIELL RISK.....	28
11.14	REFINANSIERINGSRIK	28
11.15	KREDITRIK.....	28
11.16	EFTERLEVNAD AV VILLKOR UNDER LÅNEAVTAL	28
11.17	OPERATIONELL RISK	29
11.18	AVVIKELSER FRÅN FRAMÅTBlickande UTTALANDEN.....	29
11.19	RISKFAKTORER RELATERADE TILL AKTIERNA	29
11.20	AIFM-RISK	29
	BOLAGSORDNING FÖR TORSLANDA PROPERTY INVEST AB (PUBL).....	30
	ARTICLES OF ASSOCIATION OF TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)	30
	ORG NR 556985-8078.....	30
	REG. No. 556985-8078	30

1 VIKTIG INFORMATION

Torslanda Property Investment AB, org.nr: 556985-8078

c/o Wilfast Förvaltning AB

Stora Badhusgatan 28 A

411 21 Göteborg, Sverige

Hemsida: www.torslandapropertyinvestment.se

1.1 Syfte med ansökan om handel på First North

Syftet med att lista Torslanda-aktien på First North är att erbjuda nuvarande aktieägare en likvid andrahandsmarknad för sina investeringar, samt erbjuda nya investerare en attraktiv investeringsmöjlighet i en tilltalande sektor.

1.2 Viktiga datum

Förväntad första handelsdag på First North: 29 januari 2015

Årsredovisning 2014: 26 mars 2015

Årsstämma 2015: 28 april 2015

Halvårsrapport 2015: 14 augusti 2015

Bokslutskommuniké 2015: 11 februari 2016

1.3 Handelsinformation

Kortnamn på First North: TORSAB

ISIN-kod: SE0006503975.

Aktierna är registrerade av Euroclear Sweden AB.

Föreslagen handelspost på First North: 1

Certified Adviser: Wildeco Ekonomisk Information AB, Box 7126, 103 87 Stockholm

Likviditetsgarant: Erik Penser Bankaktiebolag AB, Biblioteksgatan 9, 111 46 Stockholm

Revisor: Acrevi Revision, Gunnar Johansson

1.4 Styrelsens ansvarsutlåtande

Torslandas styrelse ansvarar för informationen i denna bolagsbeskrivning och försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i bolagsbeskrivningen, så vitt Torslanda känner till, stämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting har utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd.

David Bergendahl
Styrelseledamot

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

Stefan Davidson
Styrelseledamot

2 TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

2.1 Sammanfattning

Torslanda Property Investment AB (publ) ("Bolaget") är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Sörred 8:4 i Göteborg ("Fastigheten"). Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Volvo PV ("Hyresgästen") representerar 97,5 procent av totalintäkterna med ett kontraktet som löper till den 31 december 2024. Bolaget förvaltas av den Göteborgsbaserade fastighetsförvaltaren Wilfast Förvaltning AB.

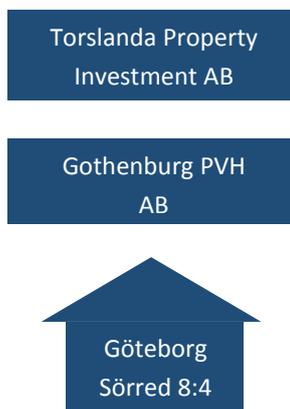
Bolaget förvärvade fastigheten i december 2014 genom att förvärva 100 procent av aktierna i Gothenburg PVH AB. Före förvärvet av fastigheten har Bolaget ingen resultathistorik. Både de mest betydande kostnaderna och intäkterna är fasta och kassaflödet är positivt. Innevarande års siffror visas i den projicerade finansiella informationen som återfinns på sidorna 19-25.

Bolaget och dess dotterbolag kommer emellanåt nedan att kallas "Koncernen".

2.2 Bolaget och koncernstrukturen

"Bolaget ska i egen regi eller genom hel- eller delägda dotterbolag genomföra sin affärsstrategi att för aktieägarna långsiktigt generera vinst genom att hyra ut lokallägenheter i fastigheter som ägs av Bolaget eller dess hel- eller delägda dotterbolag eller som annars disponeras av dessa bolag; samt i samband därmed förvärva fast egendom och bedriva annan därmed förenlig verksamhet". Bolagsordningen återfinns i appendix 1 till denna bolagsbeskrivning. Bolaget är ett svenskt aktiebolag bildat den 9 oktober 2014.

Koncernstrukturen illustreras nedan:



3 ORGANISATION

Bolaget leds av VD och en extern förvaltare. Båda åtagandena sker på konsultbasis med fasta arvoden.

3.1 Ledning

VD för Bolaget är Caesar Åfors med lång erfarenhet från börsnoterade fastighetsbolag. Wilfast Förvaltning ("Wilfast") förvaltar koncernens bolag samt fastigheten. I praktiken agerar fastighetsförvaltaren både CFO samt COO och har ett totalansvar för ekonomisk och administrativ förvaltning av koncernen. Ytterst ansvarig för Bolagets löpande förvaltning är VD.

Ledning



Caesar Åfors (1959), VD Torslanda Property Investment AB (publ)

Pågående uppdrag: Styrelseordförande, Länsförsäkringar Södermanland

Arbetslivserfarenhet: Tidigare vice ordförande under två år och styrelseledamot under flera år för Länsförsäkringar Södermanland. Ett flertal poster på Klöver AB (publ) 2003–2010, bland annat vice VD och CFO. Ekonomichef på Strandfastigheter i Nyköping AB 1998–2002.

Utbildning: Jägmästare, Lantbruksuniversitetet.

Antal tecknade aktier i Bolaget: 10 000 aktier.



Mattias Wilson (1959), VD Wilfast Förvaltning AB (Förvaltaren)

Arbetslivserfarenhet: Grundare av Wilfast Förvaltning AB 1992, 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

Utbildning: Examen i byggt teknik samt en MBA från Handelshögskolan i Göteborg.

Antal tecknade aktier i Bolaget: 20 000 aktier.

3.2 Om Wilfast

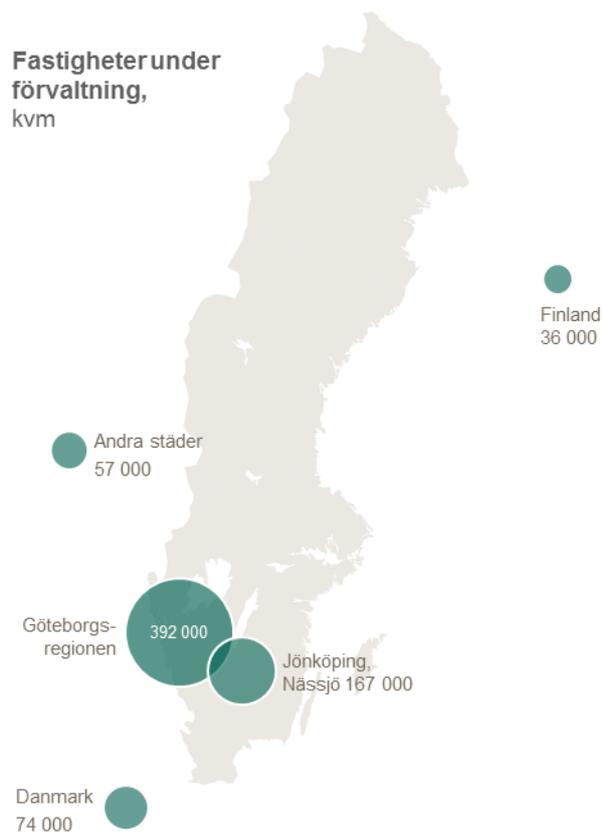
Wilfast grundades 1992 och är en väletablerad fastighetsförvaltare och investeringspartner på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget har sju personer anställda.

Wilfasts arbete omfattar förvaltning, uthyrning samt fastighetsutveckling. Ofta deltar Wilfast aktivt hela fastighetens värdekedja innefattande förvärv, finansiering samt försäljning. Wilfasts uppdragsgivare

och samarbetspartner består av svenska och utländska fastighetsägare, svenska och utländska fastighetsfonder samt noterade fastighetsbolag. Wilfast verksamhet är främst inriktad på kommersiella fastigheter med betoning på lager, logistik, industri samt retail. För närvarande förvaltar Wilfast ca 726 000 kvadratmeter lokalyta.

Wilfasts geografiska närvaro

Totalt area under förvaltning, 726 000 kvm



Källa: Wilfast

4 FASTIGHETEN

4.1 Överblick

Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 48 908 kvadratmeter och består i huvudsak av kontorslokaler som nyttjas av Volvo PV. På Fastigheten finns även två garagebyggnader som innefattar totalt cirka 2 900 parkeringsplatser. Den totala arean, inklusive parkeringsgarage uppgår till 106 288 kvadratmeter.

Area

	Kontor	Produktion	Förråd	Total uthyrningsbar area	Garage 1	Garage 2	Total uthyrningsbar area inklusive parkering	Parkeringsplatser*
Volvo Personvagnar AB	43 830	1 915	2 218	47 963	-	-	47 963	2 893
Escenda Engineering AB	522	-	-	522	-	-	522	7
Svenska Handelsbanken AB	423	-	-	423	-	-	423	-
Gemensam yta	-	-	-	-	42 929	14 451	57 380	-
Totalt	44 775	1 915	2 218	48 908	42 929	14 451	106 288	2 900

*Ungefärligt antal parkeringsplatser

Källa: Profi

4.2 Teknisk beskrivning

1 PVH



Förslag på uppdelning av ytorna på en typisk våning i byggnad PVH

Huvudbyggnaden är idag fullt uthyrd till Volvo PV och omfattar 28 600 kvadratmeter kontorslokaler och 1 000 kvadratmeter förrådsutrymme fördelat på fem våningar. Det finns sex hissar i byggnaden.

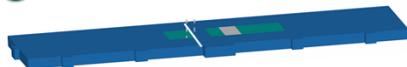
2 PVÖSN



Föreslag på uppdelning av ytorna på en typisk våning i byggnad PVÖSN

Byggnaden är fullt uthyrd till Volvo PV och består av två våningar och en källare. I källaren finns laboratorier, datahallar och förråd. På första och andra våningen återfinns kontorslokaler.

3 PVÖSG



Förslag på uppdelning av ytorna på en typisk våning i byggnad PVÖSG

Byggnaden är fullt uthyrd till Volvo PV. Det första och andra våningsplanet innehåller kontorslokaler som nås via en hiss eller trappor i mitten på byggnadskroppen. Under byggnaden finns ett garage som även innehåller ett arkiv och ett skyddsrum.

4 PVB



Byggnad PVB består av en enplansbyggnad som redan idag är anpassad till två olika hyresgäster

Enplansbyggnaden är uthyrd till Handelsbanken och Escenda. Byggnaden har två huvudingångar, en till varje lokal.



Garagen används främst av Volvo PV och består av två separata byggnader med totalt 2 900 parkeringsplatser.

■ Kontor
■ Förråd/Gemensamt
■ Restaurang
■ Tekniskt
■ Garage



	Kontor	Produktion	Förråd	Total uthyrningsbar area	Teknisk area	Total brutto area
1 PVH	28 587	-	1 040	29 627	1 476	31 103
2 PVÖSN	10 160	40	1 178	11 378	457	11 835
3 PVÖSG	5 083	1 875	-	6 958	68	7 026
4 PVB	945	-	-	945	-	945
Total	44 775	1 915	2 218	48 908	2 001	50 909

4.3 Möjlig anpassning av byggnadskropparna

Om Volvo PV – mot förmodan – säger upp sitt hyresavtal kan byggnaderna på Fastigheten anpassas invändigt så att lokalerna fungerar för flera nya hyresgäster. En sådan anpassning skulle innebära en liten minskning av den uthyrningsbara arean, samtidigt som hyran per kvadratmeter beräknas öka något. Ombyggnadskostnaderna för denna typ av anpassning uppskattas vara låga.

4.4 Övriga hyresgäster

Det finns ytterligare två hyresgäster på Fastigheten. Svenska Handelsbanken AB och Escenda Engineering AB. Tillsammans representerar de knappt 2,5 procent av hyresintäkterna.

- Svenska Handelsbanken AB har ett bankkontor på Fastigheten.
- Escenda är ett svenskt företag inom produktutveckling.
- Tele2 AB och Telenor Sverige AB betalar en mindre hyra för basradiostationer för mobiltelefoni på Fastigheten.

4.5 Läge och kommunikationer

Fastigheten är strategiskt belägen i Torslanda på Hisingen, tio kilometer nordost om centrala Göteborg. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Hisingsleden som anknyter till länsväg 155, som i sin tur leder till E6 endast tio kilometer från Fastigheten. Göteborgs Hamn är belägen cirka sex kilometer söder om Torslanda och nås via väg 155.

Torslanda har en direkt koppling till det nordiska järnvägsnätet och därmed också Öresundsbron som förbinder Sverige och Danmark.

Göteborg City Airport ligger tio kilometer från Fastigheten och Landvetters flygplats ligger 38 kilometer från Fastigheten.

Makro- & mikroläge



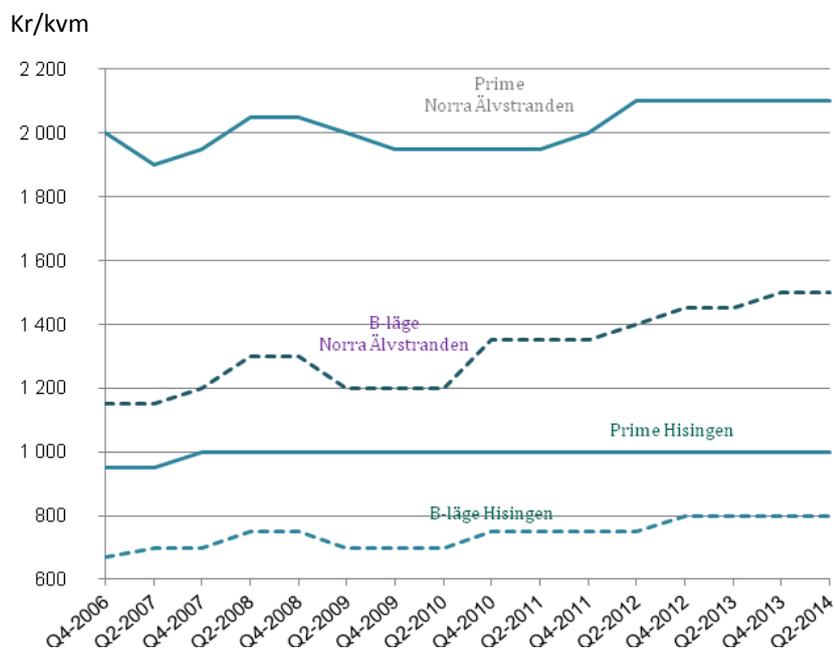
5 FASTIGHETSMARKNADEN I GÖTEBORG

5.1 Fastighetsmarknaden i Göteborg

Hyresmarknaden i Göteborg har de senaste åren kännetecknats av en ökande efterfrågan och ett lågt utbud. Det första halvåret 2014 var vakansgraden 6,1 procent, vilket är den lägsta nivån på elva år.

Fastigheten är belägen på Hisingen i Göteborg. Hyresnivåerna på Hisingen har varit stabila historiskt och ökat något i Norra Älvstranden. Catellas uppfattning är att hyresnivåerna för Fastigheten bör ligga i Hisingens övre segment och att kontorshyror bör vara stabila eller öka över en tioårsperiod på grund av en stigande efterfrågan på prisvärda lokaler.

Hyresnivåer



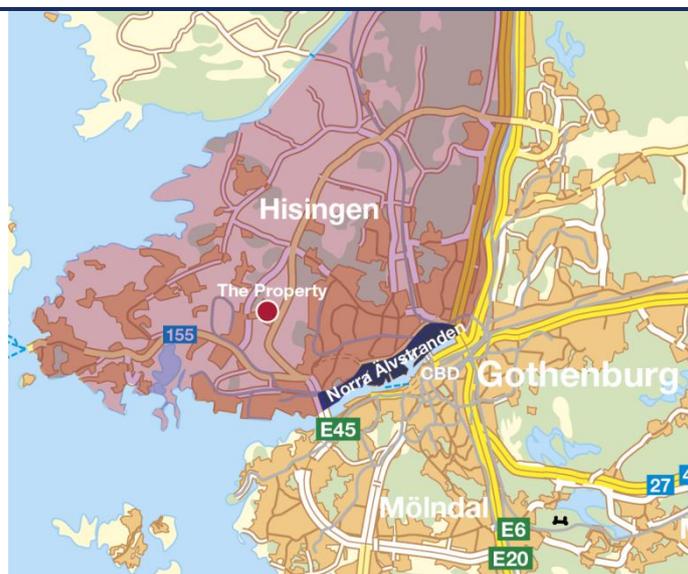
Källa: Catella

5.1.1 Omgivningen och möjlig alternativ användning

Göteborgs starka logistikläge har gjort att handel och sjöfart alltid varit av stor betydelse för Göteborgs ekonomi. Flera av Sveriges största företag har sin bas i Göteborg, till exempel SKF, ESAB och Hasselblad.

Fastigheten ligger närmare Göteborgs stadskärna än konkurrerande områden såsom Mölndal, Västra Frölunda samt Partille. Detta gör Fastigheten till ett tilltalande alternativ för hyresgäster som befinner sig runt Göteborg, med en attraktiv hyresnivå, utmärkta kommunikationer och över 2 900 parkeringsplatser i garage.

Området



Källa: Catella

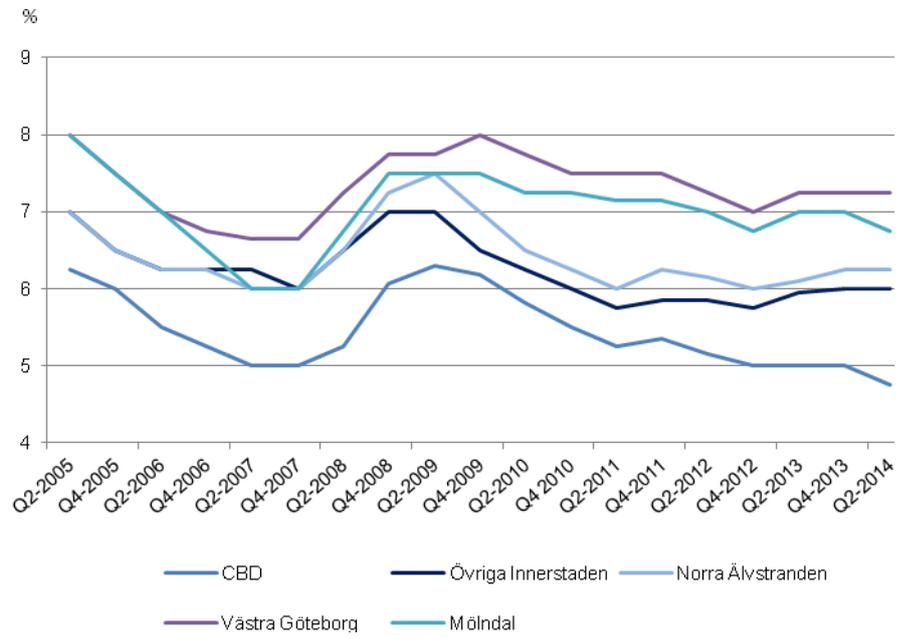
5.2 Jämförbara transaktioner

Göteborg har en likvid marknad för kontorsfastigheter, vilket avspeglas i det stora antalet transaktioner som genomförts. Av den totala transaktionsvolymen om 9,6 miljarder kronor för 2013, var cirka 3,2 miljarder kronor hänförligt till kontorsfastigheter.

Det finns ett mycket litet utbud av moderna och effektiva lokaler i bra lägen i Göteborg. De senaste årens höga efterfrågan har resulterat i överspillningseffekter och att avkastningen även ökat för fastigheter i lägen nära stadskärnan. Avkastningen för kontorsfastigheter i CBD ligger för närvarande kring 5 procent, medan motsvarande siffra för resten av Göteborgs innerstad ligger runt 5,5 till 6,0 procent.

Avkastningsnivåerna för kontorslokaler i västra Göteborg och Mölndal ligger för närvarande runt 7 procent i och på Norra Älvstranden, söder om Fastigheten, har avkastningen kommit ner till runt 6 procent. Kontorsavkastning i bästa läge på Hisingen beräknas till 7,75 procent under andra kvartalet 2014.

Avkastning kontor i Göteborgsregionen



Källa: Catella

6 DEN HUVUDSAKLIGA HYRESGÄSTEN, VOLVO PV

Volvo har varit ursprunglig hyresgäst i lokalerna sedan 1983, och står idag för 97,5 procent av hyresintäkterna från fastigheten. Hyreskontraktet med Hyresgästen löper från och med den 1 januari 2010. Hyreskontraktet gäller förhyrning av tre byggnader på Fastigheten och innefattar även tillgång till garage. De tre byggnaderna består av ytor för kontor, förråd och produktion.

6.1 Introduktion av Volvo PV

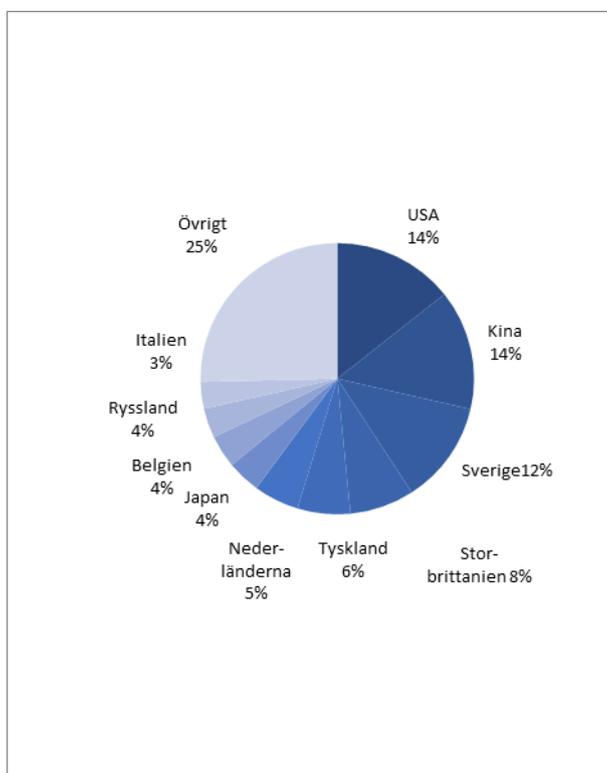
Volvo PV är en global biltillverkare som grundades 1924 i Göteborg av Gustaf Larson och Assar Gabrielsson. Volvo är ett av bilindustrins starkaste varumärken och idag samägt av Volvo PV och Volvo AB.

Volvo PV har en lång och stolt historia av världsledande innovationer, främst inom säkerhet och miljövänlighet. År 1959 introducerade företaget trepunktsbältet. Det V-formade bältet är fortfarande den enskilt viktigaste säkerhetsaspekten i en bil och uppskattas ha räddat mer än 1 miljon liv. Volvo PV:s huvudkontor är beläget i Göteborg, där även centrala anläggningarna inom produktutveckling och design finns.

Verksamheten för forskning och utveckling har varit baserad i Torslanda sedan Volvo PV grundades 1924. Två av de huvudsakliga produktionsanläggningarna är belägna i Göteborg och i Gent, Belgien. Sedan 2013 äger Volvo även tre produktionsanläggningar i Kina.

Volvo PV:s nuvarande VD är Håkan Samuelsson och Li Shufu är bolagets styrelseordförande.

Geografisk fördelning av försäljningen



Källa: Volvo PV

2013 uppgick Volvo PV:s globala försäljning till 427 840 bilar, en ökning med 1,4 procent jämfört med 2012.

De största marknaderna 2013 var USA (14 procent av försäljningen), Kina (14 procent av försäljningen) följt av Sverige (12 procent av försäljningen), Storbritannien (8 procent av försäljningen) och Tyskland (6 procent av försäljningen).

Största tillväxtmarknaden 2013 var Kina, med en ökning om 45,6 procent av försäljningen jämfört med 2012. Näst största tillväxtmarknad var Nederländerna där försäljningen ökade med 40,8 procent för samma period.

2013 hade Volvo PV en marknadsandel om cirka 20 procent i Sverige. I slutet av 2013 hade Volvo PV cirka 23 200 anställda, varav cirka 15 800 var anställda i Sverige.

Volvo PV:s långsiktiga strategiska mål är att sälja 800 000 bilar årligen och att konkurrera med premium-varumärken.

Nyckelstrategin för Volvo PV:s försäljning är att fortsätta förstärka sin närvaro i nyckelregionerna Europa, Kina och USA.

6.2 Volvo PV och marknaden

2010 genomförde det kinesiska bilföretaget the Zhejiang Geely Holding Group Company Limited förvärvet av Volvo PV från Ford. Detta gjorde Geely Holding till den första multinationella kinesiska biltillverkaren.

Geely Holding är en av Kinas största biltillverkare och har rankats bland landets topp tio biltillverkare åtta år i rad. 2013 uppgick de totala rörelseintäkterna för Geely Holding till cirka 25,7 miljarder USD. Det totala värdet på tillgångarna i bolaget uppgick till cirka 20,8 miljarder USD och vinsten till cirka 118,1 miljoner USD.

De senaste två åren har Geely Holding investerat ytterligare 2,1 miljarder kronor i Volvo PV. 2013 gjordes aktieägartillskott på 293 miljoner kronor via Shanghai Geely Zhaoyuan International Investment Co Ltd, ett dotterbolag till Geely Holding.

Volvo PV:s målmarknader kan delas upp i fyra större segment bestående av Kina, USA, EU och övriga världen. Då Volvo PV har en marknadsandel om 20 procent i Sverige anses landet utgöra en viktig delmarknad.

Volvo PV växer snabbt i Kina och det första halvåret 2014 blev Kina företagets största marknad. Försäljningen ökade med 45,6 procent 2013 jämfört med försäljningen 2012, och försäljningen uppgick till 61 146 bilar. För att tillgodose den ökande efterfrågan på den kinesiska marknaden äger Volvo PV även tre produktionsanläggningar i Kina.

Under den första halvan av 2014 har försäljningen av Volvo PV även vuxit på både den europeiska och den svenska marknaden.

6.3 Volvo PV – Forskning och utveckling

Parallellt med investeringar i Kina satsar Volvo PV och Geely Holding på att säkerställa varumärkesdifferentieringen. Varumärket Volvo har en stark anknytning till sitt svenska ursprung och ledningen har betonat att den utmärkande säkerheten och ledande designen är en del av Volvo PV:s svenska arv.

Volvo PV:s historia kännetecknas av originella innovationer med lösningar såsom trepunktsbältet 1959, skyddssystem mot whiplash-skador 1988 och senast ett avancerat system för att upptäcka fotgängare 2010.

Volvo PV:s huvudsakliga produktutveckling sker i Göteborg, vilket är en del av den långsiktiga strategin att behålla Volvo PV:s organisation i Torslanda och Göteborg.

VOLVO PV:S NYCKELTAL OCH BOLAGSSTRUKTUR

Mkr	2012	2013	2014H1
Nettointäkter	124 547	122 245	64 785
Ebitda	8 082	9 826	5 180
Ebit	66	1 919	1 210
Årets vinst	-542	960	535
<hr/>			
Totala tillgångar	76 804	87 597	93 069
Totalt eget kapital	21 901	24 638	24 251
Kassa och motsv.	9 607	15 372	12 934



7 VÄSENTLIGA AVTAL

7.1 Hyreskontraktet med Volvo PV

7.1.1 Allmänt

Volvo har varit ursprunglig hyresgäst i lokalerna sedan 1983. Hyreskontraktet med Hyresgästen löper från och med den 1 januari 2010. Hyreskontraktet gäller förhyrning av tre byggnader på Fastigheten och innefattar även tillgång till garage. De tre byggnaderna består av ytor för kontor, förråd och produktion.

7.1.2 Hyresperiod och möjlighet att förlänga

Hyresavtalet gäller för en bestämd tid och löper ut den 31 december 2024. Om avtalet inte sägs upp av någon av parterna senast 24 månader innan hyresperiodens slut, förlängs hyresperioden automatiskt med fem år varje gång.

7.1.3 Fördelning av kostnader för fastigheten

Utöver hyran skall Hyresgästen betala sin andel av fastighetsskatten för Fastigheten. Hyresgästen har direktavtal för elektricitet, vatten och avlopp, uppvärmning, nedkylning och avfallshantering och svarar således själv för dessa kostnader. Enlig en överenskommelse med hyresvärden betalar Hyresgästen kostnaderna för snöröjning mot en hyresreduktion om 586 000 kronor per år.

7.1.4 Hyresinbetalningar och justeringar

90 procent av den årliga bashyran om 43 500 000 kronor räknas upp med KPI, per kalenderår, med oktober 2009 som basmånad. Den omräknade hyran kan dock aldrig bli lägre än den årliga bashyran.

7.1.5 Hyresvärdens rätt till uppsägning

Hyresvärden har ingen rätt att säga upp hyresavtalet i förtid annat än om hyresgästen begår ett allvarligt kontraktsbrott såsom föreskrivet i Hyreslagen (12 kap Jordabalken).

7.1.6 Hyresgästens rätt till uppsägning

Hyresgästen har ingen rätt att säga upp hyresavtalet i förtid annat än om hyresvärden begår ett allvarligt kontraktsbrott såsom föreskrivs i hyreslagen (12 kap Jordabalken), eller om lokalen under hyrestiden förstörs så att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, eller om myndighet meddelar förbud att använda lokalen eller så som föreskrivet i övrigt i hyreslagen (12 kap Jordabalken).

7.1.7 Försäkring

Gothenburg PVH AB ansvarar för och bekostar fastighetsförsäkring av Fastigheten

7.2 Avtal med Förvaltaren, Wilfast

Wilfast ansvarar för att sköta Bolagets och Gothenburg PVH AB:s ekonomiska och administrativa förvaltning samt förvalta Fastigheten, innefattande bland annat:

att omhänderta och förvara handlingar för Fastigheten, Bolaget och Gothenburg PVH AB.

att årligen lämna förslag till långsiktig budget och affärsplan.

att svara för avisering av hyror och avgifter.

att utföra löpande bokföring.

att vid varje halvårsskifte tillstålla Bolaget bokslut, samt helårsskifte bokslut, årsredovisning samt underlag för deklaration avseende Torslanda och Gothenburg PVH AB.

att tillse att behoven av reparations-, underhålls- och förbättringsåtgärder utförs.

att utföra/låta utföra fastighetsarbeten för fastställd budget.

att mottaga och svara hyresgäster på frågor som gäller förhyrda lokaler.

att påkalla extern värdering av Fastigheten årligen.

Avtalstiden för förvaltningsavtalet löper till 2024-12-31. Uppsägning ska ske minst sex månader före avtalstidens utgång. Missköter Wilfast sitt åtagande kan förvaltningsavtalet sägas upp med fyra månaders uppsägningstid.

7.3 Avtal med Bolagets VD

Bolagets VD är anställd på konsultbasis genom ett avtal med Virå Bruk AB. Konsulten, Caesar Åfors, ska enligt VD-avtalet agera som verkställande direktör och tillhandahålla förvaltningstjänster till Bolaget innefattande bland annat:

Ansvara för den löpande förvaltningen i Bolaget och koordinera verksamheten i Bolaget.

Se till att Bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med gällande lagstiftning och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Se till att övervaka den interna organisationen.

Ansvara för den löpande driften och utvecklingen av Bolagets verksamhet.

Ansvar för kallelse till stämma.

Offentliggörande av information i enlighet med First North vid Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Sköta allmän representation av Bolaget, inklusive kontakt med t ex journalister och analytiker.

Ansvar för rapportering till kreditgivare.

Tillse att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att de ska kunna följa Bolagets ekonomiska situation.

Löpande informera styrelsen om Bolagets verksamhet, omsättning, resultat, ekonomiska ställning, likviditet och kreditläge.

Avtalet gäller tills vidare från och med dagen då VD-avtalet tecknades och kan sägas upp av vardera part med sex månaders uppsägningstid.

8 STYRELSE

Styrelsens uppgifter och ansvar följer svensk lag och inkluderar den övergripande förvaltningen samt kontrollen av Bolaget. Styrelsen valdes vid bolagsstämman den 15 januari 2015 och består av representater från Bolagets aktieägare. All information om historiska eller pågående, konkurser, likvidationer eller bedrägerirelaterade förfaranden alternativt pågående förfaranden där någon person i ledningen och/eller styrelse i bolaget har dömts under de senaste fem åren beskrivs nedan. Under de fem senaste åren har ingen person i ledningen eller styrelsen varit inblandad i någon konkurs, likvidation eller bedrägerirelaterade förfaranden.

8.1 Styrelse



Pontus Kågerman (1948), Styrelseordförande

Arbetslivserfarenhet: Delägare, Glimstedt, 2008 Delägare, Kilpatrick Stockton, 2001-2008, Delägare, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1987-2001, Biträdande jurist, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1980-1987, Tingsnotarie, Södra Roslags tingsrätt, 1980.

Antal aktier i Bolaget: 30 000 aktier.

Utbildning: Jur kand (Stockholms universitet, 1978), Yale Law School, 1978, Fil.kand., Stockholms Universitet (150 poäng i national- och företagsekonomi), 1970.



David Bergendahl (1962), Styrelseledamot

Arbetslivserfarenhet: Delägare och VD Hammarplast AB 1994-. Delägare och VD Pergamon International AB 1988-1994.

Antal aktier i Bolaget: 70 000 aktier.



Stefan Davidson (1958), Styrelseledamot

Arbetslivserfarenhet: Delägare Eton Innovation 1984 - Ansvarig för finansiella investeringar 2012-. Produktansvarig tekniskt och kommersiellt 1995-2012. Produktutveckling 1979-1995

Andra väsentliga uppdrag: Diverse styrelseuppdrag inom Eton-koncernen.

Antal aktier i bolaget (med familj): 220 000 aktier.
Utbildning: Ingenjör, maskinteknik, Teknis Borås 1978.

9 TORSLANDAAKTIE

9.1 Aktier som tas upp till handel, aktiekapital och aktieklass

Bolaget har ett aktieslag. Således kommer samtliga aktier i bolaget att handlas på First North. Bolaget har ett registrerat eget kapital om 2 140 000 SEK fördelat på 2 140 000 aktier. Kvotvärdet på aktien uppgår till 1. Antalet aktieägare uppgår till 144 stycken.

9.2 Ägarstruktur

	Antal aktier	Andel i %
Östersjöstiftelsen	150 000	7,0
Aston Harald AB	120 000	5,6
SIX Sis AB	100 000	4,7
Länsförsäkringar Kalmar Län	80 000	3,7
Catella Bank S A	75 000	3,5
Crafoordska Stiftelsen	70 000	3,3
Familjen Kamprads stiftelse	70 000	3,3
Hammarplast AB	70 000	3,3
Dan Davidson	55 000	2,6
Mikael Davidson	55 000	2,6
Stefan Davidson	55 000	2,6
Tintin Jonasson	55 000	2,6
Summa	955 000	44,6
Övriga aktieägare	1 185 000	55,4
Totalt	2 140 000	100

9.3 Aktieäggande av styrelse, ledning eller bolagets Certified Adviser

Styrelserepresentanterna består av aktieägare i Bolaget, varav styrelsens ordförande, Pontus Kågerman äger genom bolag 30 000 aktier, styrelseledamot David Bergendahl äger genom bolag 70 000 aktier, styrelseledamot Stefan Davidson äger 55 000 aktier. Bolagets VD, äger 10 000 aktier i Bolaget och Bolagets förvaltare, Wilfast förvaltning AB äger 20 000 aktier i Bolaget. Bolagets Certified Adviser äger inga aktier i Bolaget.

9.4 Aktierelaterade incitamentsprogram

Bolaget har inget aktierelaterat incitamentsprogram.

9.5 Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med fysiska personer med ledningsansvar i bolaget, styrelseledamöter, eller dotterbolag till sådana personer har genomförts under företagets historia.

10 FINANSIELL INFORMATION

De uppskattningar, prognoser och beräkningar i detta kapitel baseras på antaganden som stöds av objektiva data. Uppskattningarna innefattar risker, osäkerheter och andra faktorer som kan orsaka att den faktiska utvecklingen väsentligt avviker från den förväntade utvecklingen.

Alla beräkningar och uppskattningar är baserade på aktuell information, som tros vara korrekta vid tidpunkten för utarbetandet av bolagsbeskrivning. Bolaget kan inte garantera riktigheten i beräkningarna, eller kvaliteten på de siffror och antaganden som ligger till grund för beräkningarna. Några av de antaganden som görs kommer eller kan ändras av styrelsen, vilket innebär att beräkningarna görs kommer inte längre att vara korrekta. Observera att den förväntade avkastningen inte är en garanti för den faktiska avkastningen. Faktisk avkastning är även avhängig investerarens skattesituation och kan påverkas av framtida förändringar i skattelagstiftningen.

Enligt bolagets kommunikationspolicy, kommer några väsentliga förändringar i dessa prognoser, liksom faktiska prestanda avvikelser från dessa prognoser, omedelbart avslöjas för marknaden genom pressmeddelande i enlighet med de informationsregler som gäller på First North.

10.1 Kommande informationstillfällen

Förväntad första handelsdag på First North: 29 januari 2015

Årsredovisning 2014: 26 mars 2015

Årsstämma 2015: 28 april 2015

Halvårsrapport 2015: 14 augusti 2015

Bokslutskommuniké 2015: 11 februari 2016

Publiceringen av datum för ytterligare information kommer att lämnas på:

www.torslandapropertyinvestment.se

10.2 Utdelning

Utdelning till investerare uppskattas till 8,0 procent årligen, räknat på totalt eget kapital om 214 miljoner kronor. Första utdelningen väntas i juni 2015. Utdelning kommer därefter att betalas ut varje kvartal. Utdelningarna är beroende av Bolagets likviditet under hyresperioden.

10.3 Fastighetens avkastningsförmåga

Fastighetens kassaflöde har beräknats baserat på följande information:

- 90 procent av hyresbeloppet i hyreskontraktet med Volvo PV indexjusteras årligen, vilket bidrar till ett starkt inflationsskydd. Övriga hyreskontrakt indexjusteras med 75 procent respektive 100 procent.
- Fastighetsskatten är oförändrad sedan 2013 och betalas till fullo av hyresgästerna.
- Inga övriga tillägg debiteras hyresgästerna utöver fastighetsskatt. Kostnader för uppvärmning, kylning, vatten, avfallshantering och el betalas av hyresgästerna via separata direktavtal.
- Kostnad för fastighetsskötsel budgeteras enligt avtal med Dalkia Sverige AB. Hyresgästen utför allt underhåll av ytskikt på golv, väggar, tak och möbler.
- Snöröjning betalas av hyresgästen Volvo PV mot en hyresrabatt.
- Uppskattade underhållskostnader baseras på historiska underhållskostnader och fastighetsskötarens underhållsplan för åren 2014–2020.
- Mellan nuvarande ägare samt kringliggande fastigheter pågår diskussioner kring upprättandet av gemensamhetsanläggning gällande en väg som ansluter till Fastigheten. Kostnaden för gemensamhetsanläggningen uppskattas till 150 000 kronor per år. Förhandlingarna kring kostnadsfördelningen är inte slutförda, varför kostnaden kan komma att avvika från vad som budgeterats.
- Identifierat eftersatt underhåll är primärt relaterat till delar av garaget, där det finns ett behov av att renovera tätskiktet på garagets översta våning samt reparera skador i asfalten. Till följd av detta har en reparationskostnad om 4,5 miljoner kronor budgeterats år 2015.

Driftnetto 2015		
	tkr	kr/kvm
Hysesintäkter exkl. tillägg	46 424	949
Tillägg fastighetsskatt	3 714	76
Avdrag, snöröjning	-586	-12
Hysesintäkter	49 552	1 013
Fastighetsskötsel*	-990	-20
Övriga besiktningar	-180	-4
Snöröjning	-	-
Reparationer	-213	-4
Underhåll	-2 690	-55
Kostnad för gemensamhetsanläggning	-150	-3
Fastighetsförsäkring	-165	-3
Fastighetsskatt	-3 714	-76
Driftkostnader exkl. garagereparation 2015	-8 102	-166
Driftnetto exkl. garagereparation 2015	41 450	848
Budgeterad garagereparation 2015	-4 500	-92
Driftnetto inkl. garagereparation 2015	36 950	755

* Avtal om fastighetsskötsel med Dalkia Sverige AB. Totala kostnader uppgår till 1 100 000 kronor, varav 990 000 kronor för fastighetsskötsel och 110 000 kronor för fastighetsadministration. Den senare ingår i Bolagets administrationskostnader.

Antagandena som visas är baserade på uppskattningar gjorda av Catella, utifrån rimliga antaganden stödda av objektiv information. Uppskattningarna är avhängiga av risk, osäkerhet och andra faktorer som kan leda till att faktiska händelser avsevärt skiljer sig från den förutsedda utvecklingen. Observera att historiska ekonomiska siffror inte innebär en förutsägelse för framtida intäkter och vinst. Investerares avkastning beror även på skatter och de respektive investerarnas skattesituation, inklusive om investeraren är ett företag eller en privatperson. Avkastningen kan även påverkas av ändringar i skattereglerna.

10.4 Bolagets avkastningsförmåga

Administrationskostnader inkluderar fastighetsförvaltning, företagsledning och revisionskostnader. Årlig noteringskostnad inkluderar löpande kostnader för notering på First North vid Nasdaq Stockholm. Kostnaderna följer den uppskattade förändringen i KPI från år 2015 och framåt.

Kassaflöde		2015P
		tkr
Totala hyresintäkter		49 552
Driftkostnader*		-8 102
Driftnetto		41 450
Administrationskostnader		-850
Årlig noteringskostnad**		-519
EBITDA***		40 081

* Exklusive budgeterad garagereparation 2015.

** Noteringskostnaden 2015 uppskattas till 519 000 kronor och väntas sjunka till cirka 426 000 kronor år 2016 och framåt.

*** Exklusive arvode till Catella för notering på First North 2015.

10.5 Räntenivåer och exit yield

Nedan redovisas först nyckelantaganden och avkastning. Därefter redovisas nyckelantaganden och avkastning för det fall Volvo PV ej är hyresgäst efter att nuvarande kontrakt löpt ut. Slutligen redovisas nyckelantaganden och avkastning för det fall Volvo PV tecknar ett nytt långt avtal.

Känslighetsanalys räntor, basscenario						
IRR (eget kapital)		Exit yield				
Försäljning år 12		år 12				
		9,0%	8,5%	8,0%	7,5%	7,0%
Ränta*	3,13%	11,8%	12,3%	12,8%	13,4%	14,0%
år 6–12	3,63%	11,7%	12,2%	12,8%	13,3%	13,9%
	4,13%	11,6%	12,1%	12,7%	13,2%	13,9%
	4,63%	11,5%	12,0%	12,6%	13,1%	13,8%
	5,13%	11,4%	11,9%	12,4%	13,0%	13,7%

Känslighetsanalysen indikerar en beräknad IRR om 10,8 procent om inflationen minskar till 1,0 procent och exit yield ökar till 9,0 procent. Med en exit yield om 7,0 procent och oförändrad inflation om 2,0 procent från år 6, väntas IRR uppgå till 14,0 procent.

Med en inflation om 1,0 procent beräknas IRR variera mellan 10,8 och 13,1 procent beroende på exit yield.

Känslighetsanalys inflation, basscenario						
IRR (eget kapital)		Exit yield				
Försäljning år 12		År 12				
		9,0%	8,5%	8,0%	7,5%	7,0%
Inflation	3,00%	12,8%	13,2%	13,8%	14,3%	14,9%
	2,50%	12,3%	12,8%	13,3%	13,9%	14,5%
	2,00%	11,8%	12,3%	12,8%	13,4%	14,0%
	1,50%	11,3%	11,8%	12,4%	12,9%	13,6%
	1,00%	10,8%	11,3%	11,9%	12,5%	13,1%

10.6 Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen indikerar en beräknad IRR om 11,4 procent om exit yield ökar till 9,0 procent och räntenivåerna stiger till 5,13 procent vid refinansiering år sex. Med en exit yield om 7,0 procent och oförändrade räntenivåer vid refinansiering år 6, väntas IRR uppgå till 14,0 procent. Med räntenivåer om 5,13 procent väntas IRR variera mellan 11,4 och 13,7 procent beroende på exit yield.

Scenario	År 8		År 12	
	Exit yield	IRR	Exit yield	IRR
Basscenario: Förlängt kontrakt med Volvo PV Nyckelantaganden: <ul style="list-style-type: none">Hyresavtalet med Volvo PV förlängs i fem år i enlighet med gällande avtal.Uppskattad vakans vid exit uppgår till noll procent och exit yield uppgår till 8,0 procent år åtta.För ytterligare information se affärsplan i Bilaga B.	8,0 %	13,1 %	8,0 %	12,8 %
Scenario flera hyresgäster: Uppsägning av kontrakt och ombyggnad för flera hyresgäster Nyckelantaganden: <ul style="list-style-type: none">Volvo PV säger upp kontraktet och fastighetsägaren bär cirka 100 miljoner kronor i ombyggnadskostnader och hyresgästförbättringar. Arealen reduceras något, vilket påverkar hyresvärdet negativt med cirka 1 miljon kronor.Initial vakans med cirka ett års uppskattad hyresförlust år elva, tolv och tretton.Långsiktig vakansgrad uppskattas till 15 procent från år 13. Exit yield uppskattas till 8,0 procent år 12 då Fastigheten hyrs ut till flera oberoende hyresgäster.	9,0 %	8,7 %	8,0 %	7,5 %
Scenario nytt längre kontrakt år åtta: Nytt 10-årskontrakt med Volvo PV Nyckelantaganden: <ul style="list-style-type: none">I en mycket gynnsam marknad, när hyresnivåerna och/eller avkastningsnivåerna närmar sig dem på Norra Älvstranden.Fastighetsägaren bär cirka 50 miljoner kronor för ombyggnadskostnader och hyresgästförbättringar och erhåller år åtta en hyresökning om 120 kr/kvm och ett nytt tioårigt hyresavtal med Volvo PV.En vakansgrad om noll procent och en exit yield om 7,0 procent år 12.	7,0 %	16,3 %	7,0 %	15,0 %

10.7 Lånevillkor

En nordisk bank är kreditgivare till Gothenburg PVH AB och lånebeloppet uppgår till 306 miljoner kronor med en kapitalbindning på fem år. Amorteringen uppgår till tre procent årligen och en förskottsbetalningsmekanism tillåter låntagaren att förskottsbetala skulden innan den förfaller mot en avgift för förtida inlösen. Genomsnittlig ränta i december 2014 uppgår till 3,1 procent.

Skuldfinansieringen har bästa förmånsrätt säkerställt med förstahandspant i Fastigheten samt aktierna i Gothenburg PVH AB. Bolaget har bundit 75 procent av lånebeloppet på fem år genom en ränteswap. Resterande 25 procent har en rörlig räntebas i form av Stibor 1 månad.

11 RISKFAKTORER

Presumtiva Investeringar ska vara medvetna om att investeringar i aktier alltid är förenat med risk. Bolagets ekonomiska resultat och riskerna kopplade till Bolagets verksamhet är viktiga när beslut fattas om att investera i aktierna. Det kan inte garanteras eller antas att Bolagets mål kommer att nås och att investeringen kommer att generera en positiv avkastning för Investeringen.

En mängd faktorer påverkar och kan komma att påverka Bolagets verksamhet och ekonomiska resultat, och i slutändan dess möjlighet att lämna utdelning till Investeringarna. I detta kapitel presenteras och diskuteras ett antal riskfaktorer, både generella risker beträffande Bolagets verksamhet och materiella risker avseende aktier som finansiella instrument. Riskerna som beskrivs nedan är inte de enda som Bolaget utsätts för. Ytterligare risker som i nuläget inte är kända för Bolaget eller som Bolaget anser vara oviktiga kan ha en avsevärd negativ effekt på Bolagets verksamhet. Ordningen i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de skall realiseras eller deras inbördes relevans.

Det ska framhållas att en investering i Bolaget innebär risk. Investeringar bör vara medvetna om det faktum att en sådan investering kan leda till en förlust. En sådan förlust kommer att vara begränsad till varje investerares investering i Bolaget. En investering i Bolaget är endast lämplig för investeringar som förstår riskfaktorerna kopplade till denna typ av investering och som har råd att förlora hela eller delar av sin investering. Riskerna nedan utgör de viktigaste riskfaktorerna relaterade till detta projekt. Alla dessa riskfaktorer är viktiga.

11.1 Begränsad eller ingen substantiell verksamhetshistoria

Bolaget har nyligen bildats i syfte att genomföra affärsplanen som beskrivs i denna bolagsbeskrivning. Även om Förvaltaren har många års erfarenhet inom sektorn är Bolaget nybildat och har därmed ingen verksamhetshistorik.

11.2 Beroende av en enda hyresgäst

97,5 procent av Fastigheten hyrs ut till en större hyresgäst, vilken Koncernens inkomst är beroende av. Därigenom är Hyresgästens ekonomi och ekonomiska styrka och förmåga att betala hyra på ett tillfredsställande sätt kritisk för investeringen. Se Kapitel 5 för mer information om Hyresgästen. Vidare, om Hyresgästen säger upp hyresavtalet kommer lokalerna sannolikt behöva renoveras och ändras för att tillgodose flera hyresgäster i stället för en enda hyresgäst. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka Koncernens ekonomiska situation negativt. Nya potentiella hyresgäster kan innebära högre motpartsrisker, och Koncernens möjligheter att framgångsrikt förhandla fram nya hyreskontrakt med fördelaktiga villkor är beroende av det allmänna läget på fastighetsmarknaden vid den relevanta tidpunkten. Enligt svensk rätt och även enligt hyresavtalet, kan hyresgäster ha rätt att överlåta hyresavtalet i samband med en överlåtelse av verksamheten som vid tidpunkten bedrevs i lokalerna, till den övertagande parten. Skulle Koncernen invända mot en sådan överlåtelse kan hyresgästerna ansöka om godkännande hos hyresnämnden. Ett godkännande skall inte ges av hyresnämnden om hyresvärden har en befogad anledning att inte acceptera den nya hyresgästen, till exempel om den nya hyresgästen inte anses kreditvärdig. Det kan också komma en period då Fastigheten inte har någon hyresgäst eller en hög grad av lediga lokaler och därför ingen intäkt eller lägre intäkter, vilket skulle påverka Koncernens ekonomiska situation negativt.

11.3 Fastighetsrisk

Avkastning från fastigheten är till stor del beroende av de hyresintäkter som fastigheten genererar, de kostnader och utgifter som skötsel och förvaltning av Fastigheten kräver och nödvändiga investeringar i Fastigheten, liksom förändringar av dess marknadsvärde. Hyresintäkter och marknadsvärde för fastigheter påverkas generellt av det allmänna ekonomiska läget, såsom tillväxt i bruttonationalprodukten, arbetslöshetstrender, inflation och förändrade räntesatser. Fastighetsvärdet och Hyresintäkterna kan även påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare, inställningen hos möjliga köpare och/eller hyresgästernas situation.

Fastighetsrisker kan även hittas i tekniska och juridiska frågor, liksom i frågor angående skatter och moms. En due diligence av Fastigheten har gjorts gällande juridiska, tekniska och miljömässiga samt ekonomiska aspekter direkt relaterade till Fastigheten. Inngen formell rätt att använda vägen

Gothenburg PVH AB och fastighetens hyresgäster använder för närvarande en väg som ligger på angränsande fastigheter för att nå Fastigheten. Det finns inget registrerat servitut eller annat skriftligt avtal avseende Gothenburg PVH AB:s rätt att använda vägen. Enligt information från Säljaren har Gothenburg PVH AB använt vägen sedan Fastigheten bildades genom avstyckning från Göteborg Sörred 8:2 utan någon kostnad för Gothenburg PVH AB. Gothenburg PVH AB och de andra fastighetsägarna har inte formellt reglerat Gothenburg PVH AB:s rätt att använda vägen, vilket innebär en osäkerhet då det finns en risk att fastighetsägarna ifråga kan begära ersättning för historiska och framtida kostnader för användandet av vägen, vilket kan påverka Koncernens ekonomiska situation negativt. Muntliga avtal orsakar osäkerhet beträffande gällande villkor, en oklar ansvarsfördelning och därmed en ökad riskexponering.

11.4 Slutvärdesrisk

Fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera till följd av varje fastighets individuella egenskaper och på grund av det faktum att det inte nödvändigtvis finns en likvid marknad eller prismekanism. Som ett resultat av detta är värderingar föremål för stora osäkerheter. Det finns inga garantier för att värderingsprocessen kommer att avspegla det verkliga försäljningspriset. Skulle Fastigheten avyttras till ett lägre pris än vad som rimligen kan förväntas på dagens marknad, kan detta påverka aktiernas avkastning negativt.

En framtida nedgång på fastighetsmarknaden kan påverka Fastighetens värde negativt.

11.5 Risk relaterad till framtida emissioner

Om Koncernen i framtiden skulle behöva ytterligare kapital kan ett bristande deltagande från Investerares utgöra en risk för Koncernens ekonomiska situation tills en sådan nyemission är avslutad. Investerares som inte deltar i framtida emissioner riskerar att få sitt innehav utspätt.

11.6 Ökade underhållskostnader

De underhålls- och driftskostnader som de framåtblickande uttalandena har beräknats på är baserade på information från Säljaren och Fastighetens historiska underhålls- och driftskostnader. Det kan inte uteslutas att de verkliga underhålls- och driftskostnaderna av olika anledningar kan komma att överstiga de uppskattade kostnaderna för underhåll och drift.

11.7 Geografisk risk

Denna bolagsbeskrivning innehåller viss marknadsinformation angående fastighetsmarknaden i Göteborgsområdet. Även om det generellt har varit en positiv trend under året som föregått erbjudandet i denna bolagsbeskrivning kan prisuppgången och uppvärderingen av kontorsbyggnader och mark i området minska i framtiden och påverka aktiernas avkastning negativt.

11.8 Miljörisk

Fastigheten kan vara förorenad. Bolaget kommer att erhålla marknadsmässiga miljögarantier från Säljaren för risker rörande föroreningar. Risken för okända föroreningar kommer att kvarstå hos Koncernen. Det finns därför en risk att Koncernen kan bli skadeståndsskyldig eller tvingas betala kostnader för att sanera Fastigheten.

Även om inga miljöfrågor, så vitt 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.

11.9 Förvaltningsrisk

Bolaget är i ett initialt skede beroende av Förvaltaren för genomförandet av sin affärsplan och verksamhet. Även om förvaltningsavtalet, med några undantag, inte kan sägas upp av Förvaltaren under de första tio åren från undertecknandet, och för det fall avtalet inte sägs upp sex månader innan det löper ut så kommer det att förlängas automatiskt i ytterligare 12 månader, så finns det en osäkerhet beträffande Koncernens förvaltning för det fall att förvaltningsavtalet skulle sägas upp.

Bolaget är dessutom beroende av tjänster och produkter från vissa konsulter, underleverantörer och andra tillhandahållare av tjänster för att framgångsrikt genomföra sin affärsplan.

11.10 Legal och regulatorisk risk

Investeringar i aktier medför vissa risker. Detta inkluderar risken att en part framgångsrikt driver en rättsprocess mot Bolaget, vilket kan innebära en minskning av Bolagets tillgångar. Säljarens företagsledning och relevanta förvaltare är vid dags dato inte medvetna om någon pågående rättsprocess mot Bolaget.

Lagändringar avseende ägande av mark kan ha en negativ effekt på aktiernas värde. Nya, retroaktivt tillämpbara, lagar kan införas och påverka miljöplanering, markanvändning och/eller regler avseende exploatering.

Myndigheter på samtliga nivåer deltar aktivt i antagandet och genomdrivande av förordningar om beskattning, markanvändning och detaljplaner och planeringsrestriktioner, miljöskydd och säkerhet och andra frågor. Införandet och genomdrivandet av sådana regler kan innebära ökade kostnader och minskade intäkter eller minskad avkastning från Bolaget, liksom påverka Fastighetens värde negativt. Myndigheter kan, om förutsättningarna för expropriation är uppfyllda, även utnyttja rätten att expropriera Fastigheten. En expropriation ger förvisso Bolaget rätt till ersättning, men Bolagets ekonomiska ställning kan oaktat sådan ersättning ändå påverkas negativt.

11.11 Skattemässig risk

Ändringar i, eller tolkningen av, lagar och förordningar avseende beskattning och andra avgifter kan innebära nya och förändrade parametrar tillämpliga för Bolaget, Gothenburg PVH AB och Investeringen. I sådant fall kan beskattningen bli högre än vid dags dato. Ändringar i, eller tolkningen av, skattelagar och skatteförordningar kan även reducera lönsamheten i att hyra ut Fastigheten och Bolagets nettovinst. Samtliga dessa omständigheter kan påverka Bolagets verksamhet, ekonomiska situation och rörelseresultat negativt.

Till exempel, i juni 2014, föreslog Företagsskattekommittén förändringar av den svenska skattelagstiftningen. I förslaget begränsas avdragsmöjligheterna för räntor och andra finansiella kostnader. Enligt förslaget skall finansiella kostnader som överstiger finansiella intäkter inte vara avdragsgilla. Enligt förslaget föreslås ett generellt avdrag på 25 procent av den beskattningsbara vinsten. Detta generella avdrag motsvarar en minskning av företagsskatten med 5,5 procentenheter, dvs. från 22 procent till 16,5 procent. Dessutom kommer balanserade skatteförluster som uppstått innan beskattningsåret 2016 att reduceras med 50 procent. Förslaget beräknas träda i kraft tidigast

den 1 januari 2016. Det är inte osannolikt att framtida lagstiftning kan komma att avvika från förslaget. Det är dessutom osäkert huruvida förslaget kommer att antas som lag överhuvudtaget.

11.12 Ränte- och marknadsrisk

Koncernen är exponerad för räntebärande långfristiga skulder. Förändringar i räntenivåer på Koncernens skulder påverkar Koncernens rörelseresultat. Koncernens rörelseresultat och ekonomiska situation är dessutom exponerad för effekter avseende kapitalmarknadsräntan. Risken avseende fastighetsinvesteringar är först och främst kopplade till fastighetens värde. Denna risk kan således definieras som en faktor som påverkar fastighetens värde. Huvudfaktorerna är utbud och efterfrågan på kommersiella fastigheter liksom den avkastningsnivå investerare är villiga att acceptera när de köper fastigheter. Fastighetsmarknaden påverkas även av andelen lediga lokaler på marknaden i slutet av den relevanta hyresperioden. Andelen lediga lokaler påverkas av flera faktorer både på såväl mikro- som makronivå. Negativa förändringar i ekonomin i allmänhet, inklusive konsumtionen för företag och privatpersoner, kan påverka efterfrågan på kontorsaffärslokaler negativt. Tillgänglig kapacitet påverkas också av byggnads- och renoveringsaktiviteter. Vidare påverkas fastighetsmarknaden av efterfrågan på den typ av fastigheter som Koncernen äger. Under vissa perioder kan det vara en hög konkurrens om några få fastigheter, och det kan vara svårt att köpa det önskade objektet till önskat pris. Vid andra tillfällen kan det vara svårt att sälja fastigheter till önskat pris.

11.13 Finansiell risk

Finansiell risk inkluderar, men är inte begränsad till, risken att inte uppnå den önskade belåningsgraden, inte uppfylla låneförpliktelser, fluktueringar i räntesatser, risker relaterade till effekterna av förändringar av verkligt värde och ändringar i lagar och regler om skatter och avgifter. Bolaget har en ränteswap vars värde i framtiden kan komma att fluktuera beroende på ändringar i marknadsräntor.

11.14 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. Av detta följer att Koncernen vid en viss tidpunkt kanske inte kan få tillgång till finansiering på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernen kommer även, i samband med att skulderna refinansieras, att vara exponerad för ränterisker på Koncernens räntebärande långfristiga skulder. Förändringar i räntesatser på Bolagets lån kommer även att påverka Bolagets kassaflöde och likviditet. En oförmåga för Koncernen att refinansiera sina lån till förmånliga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en avsevärd negativ effekt på Koncernens verksamhet, ekonomiska situation och rörelseresultat. Det banklån som Koncernen upptagit förfaller till betalning om cirka fem år.

11.15 Kreditrisk

En kreditrisk uppstår när en motpart inte fullgör sina förpliktelser gentemot Koncernen, vilket kan ha en negativ effekt på framtida kassaflöden. Risken avseende beroendet av en enda hyresgäst har beskrivits ovan.

11.16 Efterlevnad av villkor under låneavtal

Under det låneavtal som Koncernen avser ingå kommer Koncernen att vara föremål för ett antal villkor och restriktioner som begränsar vilka åtgärder som Koncernen får och inte får vidta. Skulle Koncernen bryta mot dessa villkor eller restriktioner kan ytterligare finansiella kostnader uppstå och Koncernen kan försättas i konkurs och likvideras. Sådana händelser skulle sannolikt påverka Koncernens ekonomiska situation och avkastningen på aktierna negativt.

Låneavtalet som Gothenburg PVH AB ingått innehåller en Äganderättsklausulen förutsätter att Bolaget till 100 procent äger Gothenburg PVH AB. En sådan äganderättsklausul förväntas begränsa juridiska personers rätt att förvärva eller kontrollera mer än 50 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget. Skulle en person förvärva eller erhålla sådant ägande eller kontroll kan denna person tvingas avyttra sina aktier i Bolaget och hela det utestående lånebeloppet kan förfalla till betalning med kort varsel.

11.17 Operationell risk

Den ekonomiska situationen och styrkan hos Fastighetens hyresgäster, och därmed deras förmåga att betala, bland annat, hyra kommer alltid att vara en avgörande faktor när risker hos ett fastighetsbolag utvärderas. Operationell risk inkluderar även begränsningar i hyreskontrakt, risker hänförliga till juridiska anspråk från hyresgäster, myndigheter (inklusive skattemyndigheter) och tredje man, risker för ökade underhållskostnader, risker för minskade tekniska förutsättningar och risker för dolda fel och utsläpp.

11.18 Avvikelser från framåtblickande uttalanden

Denna bolagsbeskrivning innehåller framåtblickande uttalanden baserade på gällande förväntningar vilka innefattar risker och osäkerheter. Det faktiska utfallet kan, till följd av, men inte begränsat till, de riskfaktorer som framställs i detta kapitel och på andra ställen i denna bolagsbeskrivning, avsevärt skilja sig från de resultat som förutsetts i de framåtblickande uttalandena. De försiktighetsuttalanden som denna bolagsbeskrivning ger uttryck för skall anses gälla alla framåtblickande uttalanden var de än görs i denna bolagsbeskrivning.

11.19 Riskfaktorer relaterade till aktierna

Fastigheter betraktas generellt som en illikvid tillgång och normalt tar det månader att investera i och realisera direkta investeringar i fastigheter. Aktiernas likviditet är osäker och det kan vara svårt att sälja aktierna på sekundärmarknaden. En investerare kan bara kliva ur investeringen genom antingen en försäljning av aktierna på sekundärmarknaden eller om Koncernen säljer Fastigheten. En försäljning av fastigheten måste beslutas av Bolagets styrelse.

Bolaget har ansökt om att notera aktierna på First North vid Nasdaq Stockholm. Det kan inte garanteras att aktierna kommer att godkännas för upptagande till handel. Vidare, även om aktierna skulle tas upp för handel på First North vid Nasdaq Stockholm, så kan det inte garanteras att någon aktiv handel med aktierna kommer att ske, och därmed finns det ingen garanti för att en likvid marknad för handel med aktierna kommer att uppstå eller bibehållas. Vidare kan inte teckningspriset för aktierna i emissionen anses vara indikativt för marknadspriset för aktierna om aktierna skulle tas upp för handel på First North vid Nasdaq Stockholm. Investeringar i aktierna är därför endast lämplig för Investeringar som kan bära riskerna kopplade till bristande likviditet i aktierna.

11.20 AIFM-risk

Direktivet om förvaltning av alternativa investeringsfonder är nytt och det kvarstår fortfarande en del olösta och oklara frågor. Direktivet är implementerat i Sverige. Vi har gjort bedömningen att Bolaget faller utanför direktivets tillämpningsområde genom sin kommersiella verksamhet, dvs. att Bolaget skall generera avkastning genom att bedriva Fastighetens verksamhet på marknaden och inte nödvändigtvis genom att avyttra Fastigheten. Det finns dock en risk att Bolaget skulle kunna anses vara en förvaltare av en alternativ investeringsfond, vilket bland annat skulle leda till ytterligare kostnader för ett förvaltningsinstitut och en förvaltare.

Riskfaktorerna som räknas upp ovan är inte uttömmande och det kan finnas andra risker som hänförs till eller är kopplade till en investering i Bolaget.

Bilaga: Bolagsordning
N.B. The English text is an unofficial translation.

BOLAGSORDNING FÖR TORSLANDA PROPERTY INVEST AB (PUBL)
Articles of association of Torslanda Property Investment AB (publ)

Org nr 556985-8078

Reg. No. 556985-8078

Antagen på bolagsstämman den 28 november 2014.

Adopted at the general meeting held on 28 November 2014.

§ 1 Bolagets firma / Name of the company

Bolagets firma är Torslanda Property Investment AB (publ).

The name of the company is Torslanda Property Investment AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte / Registered office

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

The registered office of the company is situated in Stockholm.

§ 3 Bolagets verksamhet / Objectives of the company

Bolaget ska i egen regi eller genom hel- eller delägda dotterbolag genomföra sin affärsstrategi att för aktieägarna långsiktigt generera vinst genom att hyra ut lokallägenheter i fastigheter som ägs av Bolaget eller dess hel- eller delägda dotterbolag eller som annars disponeras av dessa bolag; samt i samband därmed förvärva fast egendom och bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

The company shall, in its own capacity or through wholly or partly owned subsidiaries, implement its business strategy to generate long term profit for the shareholders through rental of premises in real property owned by the company or its wholly or partly owned subsidiaries, or that is otherwise utilized by these companies; and in connection therewith acquire real property and conduct business related thereto.

§ 4 Aktier och aktiekapital / Shares and share capital

Aktiekapitalet utgör lägst 2 000 000 kronor och högst 8 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 2 000 000 kronor stycken och högst 8 000 000 stycken.

The share capital shall be not less than SEK 2,000,000 and not more than SEK 8,000,000. The number of shares shall be not less than 2,000,000 and not more than 8,000,000.

§ 5 Styrelsen / The board of directors

Styrelsen ska bestå av 3 - 10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

The board of directors shall comprise 3 -10 members and not more than 10 alternate members.

§ 6 Revisorer / Auditors

Bolaget ska ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

The company shall have 1-2 auditors and not more than 2 alternate auditors or a registered accounting firm.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma / Notice to general meeting

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse skett.

Notice to attend general meetings shall be published in Post- och Inrikes Tidningar (the Swedish Official Gazette) and be kept available on the company's website. At the time of the notice, an announcement with information that the notice has been issued shall be published in Svenska Dagbladet.

§ 8 Årsstämma / Annual general meeting

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

The annual general meeting is held each year within six months of the end of the financial year. På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

The following matters shall be addressed at the annual general meeting.

1. Val av ordförande vid stämman;

Election of a chairman of the meeting;

2. Upprättande och godkännande av röstlängd;

Preparation and approval of the voting register;

3. Godkännande av dagordning;

Approval of the agenda;

4. Val av en eller två justeringspersoner;

Election of one or two persons to attest the minutes;

5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;

Determination of whether the meeting was duly convened;

6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;

Presentation of the annual report and auditor's report and, where applicable, the consolidated financial statements and auditor's report for the group;

7. Beslut om

Resolutions regarding

- (a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,

adoption of the income statement and balance sheet and, where applicable, the consolidated income statement and consolidated balance sheet;

(b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
allocation of the company's profit and loss according to the adopted balance sheet;

(c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer;
discharge from liability for board members and the managing director, where applicable;

8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;

Determination of fees for the board of directors and the auditors;

9. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisionsbolag eller revisorer;

Election of the board of directors and, where applicable, accounting firm or auditors;

10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Any other business incumbent on the meeting according to the Companies Act or the articles of association.

§ 9 Räkenskapsår / Financial year

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

The company's financial year shall be calendar year.

§ 10 Avstämningsförbehåll / Central security depository clause

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

The company's shares shall be registered with a central security depository register, pursuant to the Swedish financial instruments accounts act (SFS 1998:1479).