

Torslanda Property Investment AB (publ)

Bokslutskommuniké 2018

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 51 138 034 kr (50 417 777)
- Driftsöverskottet uppgick till 43 282 469 kr (42 780 635)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 33 664 685 kr (32 890 765)
- Periodens resultat uppgick till 18 428 264 kr (17 591 117)
- Resultat per aktie uppgick till 8,61 kr (8,22)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 186,4 kr (165,8)

REDOGÖRELSE FÖR HALVÅRET 1 JULI- 31 DECEMBER 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 25 559 456 kr (25 199 449)
- Driftsöverskottet uppgick till 21 937 381 kr (21 204 464)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17 204 949 kr (16 303 368)
- Periodens resultat uppgick till 9 632 519 kr (8 273 118)
- Resultat per aktie uppgick till 4,50 kr (3,86)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Med avstämningsdag den 15 januari, 16 april, 16 juli och 15 oktober 2018 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

Finansiell översikt/nyckeltal *

	Juli-Dec 2018	Juli-Dec 2017	2018-12-31 Jan-dec 2018	2017-12-31 Jan-dec 2017
Avkastning på eget kapital	4,6%	4,0%	8,9%	8,5%
Balansomslutning, kr	524 928 717	531 254 568	524 928 717	531 254 568
Soliditet	39,5%	38,8%	39,5%	38,8%
Fastighetens marknadsvärde, kr	650 000 000	620 000 000	650 000 000	620 000 000
Eget kapital per aktie, kr	97,0	96,4	97,0	96,4
Långsiktigt substansvärde per aktie	186,40	165,80	186,40	165,80
Belåningsgrad	41%	45%	41%	45%
Antal utestående aktier**	2 140 000	2 140 000	2 140 000	2 140 000

* Definitioner av nyckeltal, se sid 12.

**Ingen utspädning förekommer

VERKSAMHETEN

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

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

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

Med avstämningsdag den 15 januari, 16 april, 16 juli och 15 oktober 2018 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 14 januari 2019 delade bolaget ut 2 kronor per aktie.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

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

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 51 138 034 kr (50 417 777) under året, vilket är helt i linje med förväntningarna. Övriga intäkter uppgår till 360 535 kr (0) och består av ersättning från försäkringsbolaget för en vattenskada.

Under andra halvåret uppgick intäkterna till 25 559 456 kr (25 199 449)

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 8 216 100 kr (7 637 142).

Under andra halvåret uppgick fastighetskostnaderna till - 3 982 610 kr (- 3 994 985)

Fastighetskostnaderna har under året belastats med 609 375 kr kopplade till en vattenskada. I övrigt är utfallet av fastighetskostnaderna i linje med förväntningarna.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 33 664 685 kr (32 890 765). Under andra halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 17 204 949 kr (16 303 368).

Periodens resultat uppgick till 18 428 264 kr (17 591 117) för helåret samt för andra halvåret till 9 632 519 kr (8 273 118).

Beräkning av skattekostnaden vid årsskiftet 2018 skiljer sig från halvårsrapporten på grund av omräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader samt överavskrivningar. Uppskjuten skatt som tidigare beräknats till 22 % är nu omräknad till 20,6% (gällande skattesats from 2021).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 31 185 454 kr (30 219 936) för helåret.

För andra halvåret uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet till 15 071 945 kr (13 909 431)

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

Periodens kassaflöde uppgick till 2 547 933 kr (6 165 250) för helåret.

För andra halvåret uppgick periodens kassaflöde till 17 108 011 kr (19 099 429).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 207 560 519 kr (206 252 255).

Soliditeten uppgick till 39,5 procent (38,8).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 269 200 000 kr (278 400 000) per den 31 dec 2018. Lånen har en kapitalbindning till 2019-12-12.

Av skulderna är 201 900 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2019-12-12. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,77 procent (2,80).

Värdet på swapen uppgick till - 1 499 578 kr per 2018-12-31.

Förändrad företagsbeskattning

Regeringen har beslutat om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent skatttemässigt Ebitda. En förenklingsregel införs där negativt räntenetto upp till 5 mkr får dras av. Vidare sänks skattesatsen 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.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 dec uppgick till 38 537 613 kr (35 989 680).

Aktien

Per den 31 december 2018 uppgick antalet aktier till 2 140 000.
Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i %
Västerport Holding	612 505	28,6
Consortum Capital Investment AB	135 962	6,4
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
Titin Jonasson	55 000	2,6
Summa	1 397 177	65,3
Övriga aktieägare	742 823	34,7
Totalt	2 140 000	100,0

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

UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet om
att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0 procent avkastning, beräknat på av
aktieägarna tillskjutet eget kapital om 214 mkr. På ordinarie stämman,
9 maj 2018, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen.
Med avstämningsdag 16 juli 2018, 15 oktober 2018 och 14 januari 2019 har 2 kr
per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 15 april 2019 görs ytterligare utdelning
om 2 kr per aktie och tillfälle.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för helåret var 1 080 372 kr (1 062 396), för andra halvåret var
moderbolagets intäkter 540 186 kr (531 198).

Periodens resultat uppgick till 15 993 919 kr (10 046 700) för helåret.

Andra halvårets resultat uppgick till 180 981 kr (159 227).

Kassa och likvida medel uppgick till 1 540 146 kr (1 612 074) vid periodens slut.

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

Soliditeten uppgick till 95 procent (95,1).

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även
moderbolaget i tillämpliga delar.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Torslanda är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna

25-29 i bolagets bolagsbeskrivning som upprättades i samband

med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North.

("Company Description"), vilken finns tillgänglig på

bolagets hemsida: www.torslandapropertyinvestment.se.

Denna information är sådan information som Link Prop Investment är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande tid som ovan.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hysesintäkter	25 559 456	25 199 449	51 138 034	50 417 777
Övriga rörelseintäkter	360 535		360 535	
Fastighetskostnader	-3 982 610	-3 994 985	-8 216 100	-7 637 142
Driftsöverskott	21 937 381	21 204 464	43 282 469	42 780 635
Administrationskostnader	-667 837	-678 241	-1 375 000	-1 393 908
Finansiella kostnader	-4 064 595	-4 222 855	-8 242 784	-8 495 962
Förvaltningsresultat	17 204 949	16 303 368	33 664 685	32 890 765
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-5 091 968	-5 070 968	-10 183 930	-10 141 930
Resultat före skatt	12 112 981	11 232 400	23 480 755	22 748 835
Skatt på periodens resultat	-2 480 462	-2 959 282	-5 052 491	-5 157 718
Periodens resultat	9 632 519	8 273 118	18 428 264	17 591 117

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2018-12-31

2017-12-31

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

Byggnader och mark	432 327 397	438 944 167
Byggnadsinventarier	48 954 457	52 521 617
Summa anläggningstillgångar	481 281 854	491 465 784

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran	4 553 481	3 612 809
Övriga fordringar	33 374	15 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 395	170 565
	5 109 250	3 799 104

Kassa och bank

Kassa och bank	38 537 613	35 989 680
	38 537 613	35 989 680

Summa omsättningstillgångar**43 646 863** **39 788 784****SUMMA TILLGÅNGAR****524 928 717** **531 254 568****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Aktiekapital (2 140 000 aktier)	2 140 000	2 140 000
Övrigt tillskjutet kapital	209 130 000	209 130 000
Annat eget kapital	-22 137 745	-22 608 862
Periodens resultat	18 428 264	17 591 117
Summa eget kapital	207 560 519	206 252 255

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22 596 015	20 022 755
Summa avsättningar	22 596 015	20 022 755

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	260 000 000	269 200 000
Summa långfristiga skulder	260 000 000	269 200 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 200 000	9 200 000
Leverantörsskulder	217 185	1 811 250
Övriga skulder	3 164 034	2 731 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 630 964	13 476 768
Skuld till aktieägare	8 560 000	8 560 000
Summa kortfristiga skulder	34 772 183	35 779 558

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**524 928 717** **531 254 568**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Summa ingående eget kapital	197 928 000	197 979 139	206 252 255	205 781 138
Utdelning till aktieägare	0	0	-17 120 000	-17 120 000
Periodens resultat	9 632 519	8 273 117	18 428 264	17 591 117
Summa eget kapital	207 560 519	206 252 256	207 560 519	206 252 255

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	21 937 381	21 204 464	43 282 469	42 780 635
Administrationskostnader	-667 837	-678 241	-1 375 000	-1 393 908
Erhållen ränta		3 107	0	3 107
Finansiella kostnader	-3 741 324	-3 901 892	-7 596 245	-7 850 929
Betald skatt	-2 456 275	-2 718 007	-3 125 770	-3 318 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	15 071 945	13 909 431	31 185 454	30 219 936
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	1 197 241	1 802 567	-1 310 146	1 640 336
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	13 998 825	17 387 431	-1 007 375	1 464 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 268 011	33 099 429	28 867 933	33 325 250
Investeringsverksamheten				
Förvärv av byggnadsinventarier	0	-840 000	0	-840 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-840 000	0	-840 000
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till ägare	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000	-17 120 000
Upptagna lån				
Amorteringar lån	-4 600 000	-4 600 000	-9 200 000	-9 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 160 000	-13 160 000	-26 320 000	-26 320 000
Periodens kassaflöde	17 108 011	19 099 429	2 547 933	6 165 250
Likvida medel vid periodens början	21 429 602	16 890 251	35 989 680	29 824 430
Likvida medel vid periodens slut	38 537 613	35 989 680	38 537 613	35 989 680
Förändring i likvida medel	17 108 011	19 099 429	2 547 933	6 165 250

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m				
Nettoomsättning	540 186	531 198	1 080 372	1 062 396
Summa intäkter	540 186	531 198	1 080 372	1 062 396
Rörelsens kostnader				
Administrationskostnader	-732 615	-820 104	-1 512 088	-1 501 445
Summa kostnader	-732 615	-820 104	-1 512 088	-1 501 445
Rörelseresultat	-192 429	-288 906	-431 716	-439 049
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterföretag	0	0	16 000 000	10 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-544	86 456	-1 080	-1 080
Summa resultat från finansiella poster	-544	86 456	15 998 920	9 998 920
Resultat efter finansiella poster	-192 973	-202 450	15 567 204	9 559 871
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	425 000	500 000	425 000	500 000
Resultat före skatt	232 027	297 550	15 992 204	10 059 871
Skatt på periodens resultat	-51 046	-138 323	1 715	-13 171
Periodens resultat	180 981	159 227	15 993 919	10 046 700

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
Belopp i kr
2018-12-31
2017-12-31
TILLGÅNGAR
Anläggningstillgångar
Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	174 967 175	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	4 787	3 072
Summa anläggningstillgångar	174 971 962	174 970 247

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	3 756 693	4 831 693
Skattefordran	0	193
Övriga fordringar	48 855	15 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 000	44 000
	3 849 548	4 891 616
Kassa och bank		
Kassa och bank	1 540 146	1 612 074
	1 540 146	1 612 074

Summa omsättningstillgångar
5 389 694
6 503 690
SUMMA TILLGÅNGAR
180 361 656
181 473 937
EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital
Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	153 369 303	160 442 603
Periodens resultat	15 993 919	10 046 700
Summa fritt eget kapital	169 363 222	170 489 303

Summa eget kapital
171 503 222
172 629 303
Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	81 331	81 474
Skuld aktieägare	8 560 000	8 560 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 103	203 160

Summa kortfristiga skulder
8 858 434
8 844 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
180 361 656
181 473 937

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-192 429	-282 333	-431 716	-439 049
Erhållen ränta		9		0
Utdelning från dotterföretag	0		16 000 000	10 000 000
Finansiella kostnader	-544	86 458	-1 080	-1 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-192 973	-195 866	15 567 204	9 559 871
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	5 035 510	2 944 201	1 467 068	6 986 753
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-16 834	123 650	13 800	-45 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 825 703	2 871 985	17 048 072	16 500 885
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till aktieägare	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000	-17 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000	-17 120 000
Periodens kassaflöde	-3 734 297	-5 688 015	-71 928	-619 115
Likvida medel vid periodens början	5 274 443	7 919 204	1 612 074	2 231 189
Likvida medel vid periodens slut	1 540 146	2 231 189	1 540 146	1 612 074
Förändring i likvida medel	-3 734 297	-5 688 015	-71 928	-619 115

Definitioner av nyckeltal

Avkastning på eget kapital	Nettoreultat i procent av justerat eget kapital.
Eget kapital per aktie	Eget kapital fördelat på total antal aktier.
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.

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2019: 9 maj 2019

Halvårsrapport 2019: 22 augusti 2019

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 publiceras vecka 13 och kommer finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Mattias Rickardsson, VD

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

alternativt se bolagets hemsida: www.torslandapropertyinvestment.se.

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

Stockholm den 28 februari 2019

Torslanda Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

Stefan Davidson
Styrelseledamot

David Bergendahl
Styrelseledamot

Mattias Rickardsson
VD