

Torslanda Property Investment AB (publ)

Bokslutskommuniké 2016

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 49 942 960 kr (49 551 814)
- Driftsöverskottet uppgick till 43 127 240 kr (39 907 711)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 33 197 868 kr (27 932 653)
- Periodens resultat uppgick till 17 839 270 kr (13 321 744)
- Resultat per aktie uppgick till 8,34 kr (6,23)

REDOGÖRELSE FÖR HALVÅRET 1 JULI- 31 DECEMBER 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 25 129 684 kr (24 754 628)
- Driftsöverskottet uppgick till 21 670 550 kr (18 221 171)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16 622 465 kr (12 816 726)
- Periodens resultat uppgick till 9 142 097 kr (5 766 652)
- Resultat per aktie uppgick till 4,27 kr (2,69)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Med avstämningsdag den 15 januari, 15 april, 15 juli och 17 oktober 2016 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

Finansiell översikt/nyckeltal

	2016-12-31 Juli-dec 2016	2015-12-31 Juli-dec 2015	2016-12-31 Jan-dec 2016	2015-12-31 Jan-dec 2015
Avkastning på eget kapital	4,4%	2,8%	8,7%	6,5%
Balansomslutning, kr	536 031 584	541 925 369	536 031 584	541 925 369
Soliditet	38,4%	37,8%	38,4%	37,8%
Fastighetens marknadsvärde, kr	600 000 000	550 000 000	600 000 000	550 000 000
Eget kapital per aktie, kr	96,2	95,8	96,2	95,8
Belåningsgrad	48%	54%	48%	54%
Antal utestående aktier*	2 140 000	2 140 000	2 140 000	2 140 000

*Ingen utspädning förekommer

VERKSAMHETEN

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

Fastigheten är strategiskt belägen i Torslanda på Hisingen, tio kilometer nordväst om centrala Göteborg, och har en total uthyrningsbar area om cirka 49 000 kvm.

Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler som nyttjas av Volvo PV.

På fastigheten finns även två garagebyggnader som innefattar totalt cirka 2 900 parkeringsplatser.

Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Volvo PV representerar 97,5 procent av intäkterna. Övriga hyresgäster är Svenska Handelsbanken AB och Escenda Engineering AB. Årliga hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgår till cirka 50 mkr.

Volvo PV har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1983 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2024. Kontorslokalerna används i huvudsak för Volvos PVs forskning och utveckling.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 16 januari 2017 delade bolaget ut 2 kronor per aktie.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

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

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 49 942 960 kr (49 551 814) under året, vilket är helt i linje med förväntningarna. Under andra halvåret uppgick intäkterna till 25 129 684 kr (24 754 628).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 33 197 868 kr (27 932 653). Under andra halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 16 622 465 kr (12 816 726).

Periodens resultat uppgick till 17 839 270 kr (13 321 744) för helåret samt för andra halvåret 9 142 097 kr (5 766 652).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 32 662 146 kr (28 203 585) för helåret.

För andra halvåret uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, till 16 866 084 kr (13 414 520).

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 0 kr (0).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 26 320 000 kr (-17 780 000) för helåret. För andra halvåret uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -13 160 000 kr (-13 180 000).

Periodens kassaflöde uppgick till 5 405 880 kr (21 681 256) för helåret.

För andra halvåret uppgick kassaflödet till 3 096 282 kr (-918 941).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 205 781 139 kr (205 061 869).

Soliditeten uppgick till 38,4 procent (37,8).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 287 600 000 kr (296 800 000) per den 31 december 2016. Lånen har en kapitalbindning till 2019-12-12. Av skulderna är 215 700 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2019-12-12. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,74 procent (2,76).

Värdet på swopen uppgick till - 5 297 400 kr per 2016-12-31.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 december uppgick till 29 824 430 kr (24 418 550).

Aktien

Per den 31 december 2016 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
Danica Pension	156 347	7,3
Familjen Kamprads stiftelse	100 000	4,7
Länsförsäkringar Kalmar Län	80 000	3,7
Crafoordska Stiftelsen	70 000	3,3
Davidsson Dan	55 000	2,6
Davidsson Mikael	55 000	2,6
Davidsson Stefan	55 000	2,6
Jonasson Tintin	55 000	2,6
Dunkers Donationsfond nr 2 Stift.	51 685	2,4
Summa	2 065 551	60,4
Övriga aktieägare	849 463	39,6
Totalt	2 140 000	100,0

Torslandas aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet om att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0 procent avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 214 mkr. På ordinarie stämman, 10 maj 2016, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen.

Med avstämningsdag 15 juli 2016, 17 okt 2016 och 16 januari 2017 har 2 kr per aktie delat delats ut. Med avstämningsdag den 18 april 2017 görs ytterligare utdelning om 2 kr per aktie.

Strelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2016 är 8 kr per aktie att fördelas på fyra utbetalningar.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för helåret var 1 020 000 kr (1 017 501).

Moderbolagets intäkter för halvåret var 510 000 kr (510 000).

Året resultat uppgick till 56 161 kr (2 634 381).

Andra halvårets resultat uppgick till 237 217 kr (–1 405 907).

Kassa och likvida medel uppgick till 2 231 189 kr (1 842 898) vid periodens slut.

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

Soliditeten uppgick till 95,3 procent (95,7) procent

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Torslanda är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna

25-29 i bolagets bolagsbeskrivning som upprättades i samband

med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North.

(”Company Description”), vilken finns tillgänglig på

bolagets hemsida: www.torslandapropertyinvestment.se.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hyresintäkter	25 129 684	24 754 628	49 942 960	49 551 814
Fastighetskostnader	-3 459 134	-6 533 457	-6 815 720	-9 644 103
Driftsöverskott	21 670 550	18 221 171	43 127 240	39 907 711
Administrationskostnader	-642 529	-1 132 668	-1 312 132	-3 270 375
Finansiella kostnader	-4 405 556	-4 271 777	-8 617 240	-8 704 683
Förvaltningsresultat	16 622 465	12 816 726	33 197 868	27 932 653
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-5 070 964	-5 070 965	-10 141 930	-10 141 930
Resultat före skatt	11 551 501	7 745 761	23 055 938	17 790 723
Skatt på periodens resultat	-2 409 404	-1 979 109	-5 216 668	-4 468 979
Periodens resultat	9 142 097	5 766 652	17 839 270	13 321 744

KONCERNENS BALANSRÄKNING
Belopp i kr
2016-12-31
2015-12-31
TILLGÅNGAR
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

445 560 937

452 177 707

Byggnadsinventarier

55 206 777

58 731 937

Summa anläggningstillgångar
500 767 714
510 909 644
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

5 131 530

1 136 041

Övriga fordringar

30 129

5 218 435

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

277 781

242 699

5 439 440

6 597 175

Kassa och bank

Kassa och bank

29 824 430

24 418 550

29 824 430

24 418 550

Summa omsättningstillgångar
35 263 870
31 015 725
SUMMA TILLGÅNGAR
536 031 584
541 925 369
EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital

Aktiekapital (2 140 000 aktier)

2 140 000

2 140 000

Bundna reserver

23 712 000

13 260 000

Fria reserver

162 089 869

176 340 125

Periodens resultat

17 839 270

13 321 744

Summa eget kapital
205 781 139
205 061 869
Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17 535 866

14 543 745

Summa avsättningar
17 535 866
14 543 745
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

278 400 000

287 600 000

Summa långfristiga skulder
278 400 000
287 600 000
Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9 200 000

9 200 000

Leverantörsskulder

392 353

1 038 283

Övriga skulder

11 509 573

11 330 122

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 652 653

4 591 350

Skuld till aktieägare

8 560 000

8 560 000

Summa kortfristiga skulder
34 314 579
34 719 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
536 031 584
541 925 369

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Summa ingående eget kapital	196 639 042	199 295 217	205 061 869	208 860 125
Utdelning till aktieägare	0	0	-17 120 000	-17 120 000
Periodens resultat	9 142 097	5 766 652	17 839 270	13 321 744
Summa eget kapital	205 781 139	205 061 869	205 781 139	205 061 869

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	15 948 270	12 017 538	31 664 392	26 495 406
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	5 070 964	5 070 966	10 141 930	10 141 930
Nyemissionskostnader	0	0	0	0
Erhållen ränta	38 915	30 008	38 915	30 008
Finansiella kostnader	-3 786 054	-4 159 785	-7 997 738	-8 463 691
Betald skatt	-406 011	455 793	-1 185 353	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	16 866 084	13 414 520	32 662 146	28 203 585
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-134 126	-252 408	-953 926	-497 103
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-475 676	-901 053	17 660	11 754 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 256 282	12 261 059	31 725 880	39 461 256
Investeringsverksamheten				
Förändring materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	0	0	0
Utbetald utdelning till ägare	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000	-8 560 000
Upptagna lån	0	0	0	0
Amorteringar lån	-4 600 000	-4 620 000	-9 200 000	-9 220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 160 000	-13 180 000	-26 320 000	-17 780 000
Periodens kassaflöde	3 096 282	-918 941	5 405 880	21 681 256
Likvida medel vid periodens början	26 728 148	25 337 491	24 418 550	2 737 294
Likvida medel vid periodens slut	29 824 430	24 418 550	29 824 430	24 418 550
Förändring i likvida medel	3 096 282	-918 941	5 405 880	21 681 256

MÖDERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m				
Nettoomsättning	510 000	510 000	1 020 000	1 017 501
Summa intäkter	510 000	510 000	1 020 000	1 017 501
Rörelsens kostnader				
Administrationskostnader	-792 333	-833 119	-1 446 930	-3 137 932
Summa kostnader	-792 333	-833 119	-1 446 930	-3 137 932
Rörelseresultat	-282 333	-323 119	-426 930	-2 120 431
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	9	184
Räntekostnader och liknande resultatposter	86 458	71 956	-1 080	-2 393
Summa resultat från finansiella poster	86 458	71 956	-1 071	-2 209
Resultat efter finansiella poster	-195 875	-251 163	-428 001	-2 122 640
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	500 000	0	500 000	5 500 000
Resultat före skatt	304 125	-251 163	71 999	3 377 360
Skatt på periodens resultat	-66 908	-1 154 744	-15 838	-742 979
Periodens resultat	237 217	-1 405 907	56 161	2 634 381

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
Belopp i kr
2016-12-31
2015-12-31
TILLGÅNGAR
Anläggningstillgångar
Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

174 967 175

174 967 175

Uppskjuten skattefordran

16 243

32 081

Summa anläggningstillgångar
174 983 418
174 999 256
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

11 250 047

28 714 932

Skattefordran

193

184

Övriga fordringar

30 129

15 918

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98 000

79 115

11 378 369

28 810 149

Kassa och bank

Kassa och bank

2 231 189

1 842 898

2 231 189

1 842 898

Summa omsättningstillgångar
13 609 558
30 653 047
SUMMA TILLGÅNGAR
188 592 976
205 652 303
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

177 506 442

191 992 061

Periodens resultat

56 161

2 634 381

Överkursfond

Summa fritt eget kapital
177 562 603
194 626 442
Summa eget kapital
179 702 603
196 766 442
Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

147 793

143 861

Skuld aktieägare

8 560 000

8 560 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

182 580

182 000

Summa kortfristiga skulder
8 890 373
8 885 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
188 592 976
205 652 303

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-282 333	-323 119	-426 930	-2 120 431
Erhållen ränta	9	184	9	184
Finansiella kostnader	86 458	71 956	-1 080	-2 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-195 866	-250 979	-428 001	-2 122 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	2 944 201	10 008 729	17 931 780	12 588 594
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	123 650	220 515	4 512	-1 944 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 871 985	9 978 265	17 508 291	8 521 279
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till aktieägare	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000	-8 560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000	-8 560 000
Periodens kassaflöde	-5 688 015	1 418 265	388 291	-38 721
Likvida medel vid periodens början	7 919 204	424 633	1 842 898	1 881 619
Likvida medel vid periodens slut	2 231 189	1 842 898	2 231 189	1 842 898
Förändring i likvida medel	-5 688 015	1 418 265	388 291	-38 721

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2017: 10 maj 2017

Halvårsrapport 2017: 23 augusti 2017

Årsredovisningen kommer att publiceras på bolagets hemsida under vecka 10.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Caesar Åfors, vd

Telefon: +46 70-662 48 48, e-mail: caesar@virabruk.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 2 mars

Torslanda Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

David Bergendahl
Styrelseledamot

Stefan Davidson
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Vd