

Torslanda Property Investment AB (publ)

Halvårsrapport 2015

DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 24 797 186 kr
- Förvaltningsresultat uppgick till 15 115 927 kr
- Resultat efter skatt uppgick till 7 555 092 kr
- Resultat per aktie uppgick till 3,53 kr

Bolaget bildades i december 2014 varför historiska jämförelsetal för perioden saknas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- På extra stämma den 15 januari beslutades om att entlediga den gamla styrelsen och välja ny styrelse. Den nya styrelsen består av Pontus Kågerman (ordförande), David Bergendahl och Stefan Davidson.
- Den 26 januari 2015 godkändes bolaget för listning på Nasdaq First North och första handelsdag blev den 29 januari.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Med avstämningsdag den 15 juli delade bolaget ut 2 kronor per aktie.

FINANSIELL ÖVERSIKT/NYCKELTAL

	Jan–jun 2015	kronor
Hyresintäkter		24 797 186
Driftsöverskott		21 685 540
Förvaltningsresultat		15 115 927
Periodens resultat		7 555 092
Avkastning på eget kapital, %		7,40%
Balansomslutning		545 545 278
Soliditet, %		36,53%
Fastighetens marknadsvärde (per 30 juni)		530 000 000
Eget kapital per aktie		93,10
Resultat efter skatt per aktie		3,53

VÄSENTLIGA HÄNDELSE OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

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

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

Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Volvo PV representerar 97,5 procent av intäkterna. Övriga hyresgäster är Svenska Handelsbanken AB och Escenda Engineering AB. Årliga hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgår till ca 49,5 mkr. Volvo PV har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1983 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2024. Kontorslokalerna används i huvudsak för Volvos PVs forskning och utveckling.

Aktierna i Torslanda Property Investment AB är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick under delårsperioden till 24 797 186 kr, vilket är helt i linje med de förväntningar som fanns vid förvärvstillfället.

Resultat

Förvaltningsresultatet, årets resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, för delårsperioden uppgick till 15 115 927 kr. Bolaget har under perioden haft lägre kostnader för reparationer och underhåll än planerat men motsvarande kostnader kommer sannolikt att vara högre under resterande del av 2015.

Resultatet efter skatt uppgick till 7 555 092 kr.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 27 200 197 kr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 0 kr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4 600 000 kr.

Periodens kassaflöde uppgick till totalt 22 600 197 kr.

Beslutad men ännu ej utbetald utdelning har ej påverkat kassaflödet.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick vid delårsperiodens slut uppgick till 199 295 217 kr.

Soliditeten var vid periodens slut 36,53 %.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till

301 400 000 kr per den 30 juni. Lånen har en kapitalbindning till 2019-12-12. Av skulderna är 226 050 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2019-12-12.

Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut i koncernen till 2,80%.

Likviditet

Koncernens netto räntebärande tillgångar per den 30 juni 2015 uppgick till 25 337 491 kr. Tillgänglig likviditet uppgick till 25 337 491 kr.

AKTIEN

Per den 30 juni uppgick antalet aktier till 2 140 000. Antalet aktieägare uppgick vid samma tid till 141 stycken. Bolagets största ägare vid tidpunkten enligt nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Västerport Holding	333 164	15,6
Aston Harald Treasury AB	120 000	5,6
Familjen Kamprads stiftelse	85 041	4,0
Länsförsäkringar Kalmar Län	80 000	3,7
Catella Bank S A	71 000	3,3
Crafoordska Stiftelsen	70 000	3,3
Hammarplast Aktiebolag	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
Summa	1 049 205	49,2
Övriga aktieägare	1 090 795	50,8
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 att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0 procent avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 214 MSEK. På ordinarie stämma, 28 april, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning. Utdelningen görs med 2 kr per kvartal, med avstämningsdagarna 15 juli, 15 okt, 15 jan 2016 och 15 april 2016.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter var 507 501 kr.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -1 871 661 kr.

Kassa och likvida medel vid periodens slut var 424 663 kr.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 personer.

Soliditeten uppgick till 91,78%.

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 First North. ("Company Description") vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.torslandapropertyinvestment.se.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01 2015-06-30	2014-10-09 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	<u>24 797 186</u>	<u>2 533 470</u>
	24 797 186	2 533 470
Rörelsens kostnader		
Fastighetsrelaterade kostnader	-3 110 646	-298 967
Övriga externa kostnader	-2 137 707	-183 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>-5 070 965</u>	<u>-507 098</u>
	-10 319 318	-989 144
Rörelseresultat	14 477 868	1 544 326
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-4 432 906</u>	<u>-4 608 908</u>
	-4 432 906	-4 608 908
Resultat efter finansiella poster	10 044 962	-3 064 582
Resultat före skatt	10 044 962	-3 064 582
Skatt på årets resultat	-2 489 870	654 707
Årets resultat	<u>7 555 092</u>	<u>-2 409 875</u>

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I
KONCERNEN**

	2015-06-30	2014-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	455 486 093	458 794 477
Byggnadsinventarier	<u>60 494 517</u>	<u>62 257 097</u>
	515 980 610	521 051 574
Summa anläggningstillgångar	515 980 610	521 051 574
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	3 860 831	3 124 535
Övriga fordringar	230 014	2 809 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>136 332</u>	<u>166 374</u>
	4 227 177	6 100 072
Kassa och bank		
Kassa och bank	<u>25 337 491</u>	<u>2 737 294</u>
	25 337 491	2 737 294
Summa omsättningstillgångar	29 564 668	8 837 366
SUMMA TILLGÅNGAR	545 545 278	529 888 940

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Fria reserver	189 600 125	209 130 000
Överkursfond	0	0
Årets resultat	7 555 092	-2 409 875

Summa eget kapital	199 295 217	208 860 125
---------------------------	-------------	-------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	9 849 253	9 803 834
Summa avsättningar	9 849 253	9 803 834

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	292 200 000	296 820 000
Summa långfristiga skulder	292 200 000	296 820 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 200 000	9 180 000
Leverantörsskulder	2 963	1 569 528
Övriga skulder	3 031 476	0
Skuld till aktieägare	17 120 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 846 369	3 655 453
Summa kortfristiga skulder	44 200 808	14 404 981

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	545 545 278	529 888 940
---------------------------------------	--------------------	--------------------

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr

Summa eget kapital 2015-01-01	208 860 125
Utdelning till aktieägare	-17 120 000
Årets vinst	7 555 092
Summa eget kapital 2015-06-30	199 295 217

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i kr

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	14 447 868
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	5 070 964
Finansiella kostnader	-4 303 906
Betald skatt	-455 861

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar rörelsekapitalet

14 789 065

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar	-244 695
Ökning (+), minskning (-) levskulder	0
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	12 655 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 200 197

Investeringsverksamheten

Förändring materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Utdelning till ägare	0
Uppskjuten skatt	0
Amorteringar/upptagna lån	-4 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 600 000

Periodens kassaflöde

22 600 197

Likvida medel vid periodens början

2 737 294

Likvida medel vid periodens slut

25 337 491

Förändring i likvida medel

22 600 197

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2015-01-01	2014-10-09
<i>Belopp i kr</i>	2015-06-30	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m		
Nettoomsättning	507 501	22 465
	<u>507 501</u>	<u>22 465</u>
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-2 304 813	-80 579
	<u>-2 304 813</u>	<u>-80 579</u>
Rörelseresultat	-1 797 312	-58 114
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	35 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74 349	0
	<u>-74 349</u>	<u>35 115</u>
Resultat efter finansiella poster	-1 871 661	-22 999
Resultat före skatt	-1 871 661	-22 999
Skatt på årets resultat	411 765	5 060
Årets resultat	-1 459 896	-17 939

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	2015-06-30	2014-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	174 967 175	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	1 186 825	775 060
	<u>176 154 000</u>	<u>175 742 235</u>
Summa anläggningstillgångar	176 154 000	175 742 235
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	33 214 932	35 114 932
Övriga fordringar	3 248	678 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 698	105 381
	<u>33 318 878</u>	<u>35 898 743</u>
Kassa och bank		
Kassa och bank	424 633	1 881 619
	<u>424 633</u>	<u>1 881 619</u>
Summa omsättningstillgångar	33 743 511	37 780 362
Summa tillgångar	209 897 511	213 522 597

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (2 140 000 aktier)	2 140 000	2 140 000
	<u>2 140 000</u>	<u>2 140 000</u>

Fritt eget kapital

Fria reserver	0	0
Överkursfond	191 992 061	209 130 000
Årets resultat	-1 459 896	-17 939
	<u>190 532 165</u>	<u>209 112 061</u>

Summa eget kapital	192 672 165	211 252 061
---------------------------	--------------------	--------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	80 346	353 138
Skuld aktieägare	17 120 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	1 917 398
Summa kortfristiga skulder	<u>17 225 346</u>	<u>2 270 536</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	209 897 511	213 522 597
---------------------------------------	--------------------	--------------------

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-1 797 312
Finansiella kostnader	-74 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar rörelsekapitalet	-1 871 661
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar	2 579 865
Ökning (+), minskning (-) levskulder	0
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	- 2 165 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 456 986
Investeringsverksamheten	
Förändring materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Utdelning till ägare	0
Uppskjuten skatt	0
Amorteringar/upptagna lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Periodens kassaflöde	-1 456 986
Likvida medel vid periodens början	1 881 619
Likvida medel vid periodens slut	424 633
Förändring i likvida medel	-1 456 986

REVISION

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2015: 3 mars 2016

Årsstämma 2016: 10 maj 2016

Halvårsrapport 2016: 23 augusti 2016

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Caesar Åfors, vd

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

Eller gå till bolagets hemsida: www.torslandapropertyinvestment.se

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt 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 14 augusti 2015

Torslanda Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

Caesar Åfors
VD

David Bergendahl
Styrelseledamot

Stefan Davidson
Styrelseledamot

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Intäktsredovisning

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Finansiella poster

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

Säkringsredovisning

Bolaget har säkrat 226 050 000 kr av bolagets totala skuld om 301 400 000 kr till kreditinstitut i syfte att låsa en i förhand bestämd ränta. Effekten av detta redovisas löpande, vilket innebär att skillnaden mellan rörlig ränta och den låsta räntan redovisas kvartalsvis över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till -1 180 338 kr per 2015-06-30.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är justering av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt samt justering av avsatt skatt i samband med förvärvet.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser som krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningarna som krävs för att reglera förpliktelsen.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.