

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2017-01-01 - 2017-12-31

för

Torslanda Property Investment AB (publ)

556985-8078

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verställande direktören för Torslanda Property Investment AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.01.01 - 2017.12.31

Verksamhet

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 utnyttjas av Volvo PV. På fastigheten finns även garagebyggnader som innefattar totalt cirka 2 900 parkeringsplatser.

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

Torslanda Property Investment AB (publ) förvaltas av det Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB, som förutom fastighetsförvaltning även ansvarar för all ekonomisk och administrativ förvaltning. 2018-01-01 tillträdde Mattias Rickardsson som VD för bolaget på konsultbasis genom ett avtal med Lidan Konsult AB. Samtidigt avgick Caesar Åfors som VD och avtalet med Virå Bruk AB upphörde.

Företagets säte är Göteborg.

Aktien och ägarna

Bolaget handlas sedan den 29 januari 2015 på Nasdaq Stockholm First North. Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 2 140 000 st.

Ägarstruktur per 2017-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Västerport Holding	612 505	28,6
Consortum Capital Investment AB	150 000	7,0
Familjen Kamprads stiftelse	110 685	5,2
Danica Pension	98 025	4,6
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
Summa 10 största	1 356 215	63,4
Övriga aktieägare	783 785	36,6
Totalt	2 140 000	100

Ekonomisk översikt (koncern) Tkr	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	50 418	49 943	49 552	2 533
Rörelsemarginal i %	62,0%	63,4%	53,5%	Neg
Balansomslutning	531 255	536 032	541 925	529 889
Soliditet	38,8%	38,4%	37,8%	39,4%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie stämma den 10 maj fastställdes en utdelning om 8 kronor per aktie, att fördelas på fyra utdelningstillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kr per aktie bestämdes till 17/7 2017, 16/10 2017, 15/1 2018 och 16/4 2018.

Framtida utveckling

Bolagets mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. I möjligaste mån kommer hyresgästernas önskemål att tillgodoses. Det finns i dagsläget inga planer på expansion genom förvärv av andra fastigheter.

Väsentliga risker

Torslanda Property Investment AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk

Bolagets primära motpartsrisk är om fastighetens största hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 97,5 procent av fastigheten hyrs ut till Volvo PV. Volvo har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1983 och nuvarande hyresavtal löper till 2024-12-31. Därigenom är hyresgästens ekonomiska styrka, och förmåga att betala hyra, kritisk för koncernen. Bolaget följer noga Volvo PV:s verksamhet och ekonomiska utveckling.

Om hyresgästen i framtiden, har sagt upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose flera hyresgäster istället för en. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget sig av en ränteswap. Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Vid en eventuell förtida avyttring realiserar ett eventuellt över- undervärde, vilket skulle få effekt på kassaflödet. Eventuella värdeförändringar på swapavtal är dock inte kassaflödepåverkande under innehavstiden och vid löptidens slut är värdet alltid noll.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget kommer årligen att utföra extern värdering och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen.

Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att vara tvungen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sådana lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Ursprunglig kapitalbindning var fem år och löper ut 2019-12-12.

Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att understiga 50 procent bedöms refinansieringsrisken vara låg.

Miljörisk

I DD-processen när fastigheten förvärvades 2014 gjordes bedömningen att det inte fanns några väsentliga miljöbelastningar på fastigheten. Även om inga miljöfrågor, såvitt bolaget vet, har påtalats till dags dato, kan det inte garanteras att koncernen inte kommer att bli föremål för krav från myndigheter eller tredje man på grund av miljöskador eller andra skador relaterade till marken och fastigheten.

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar fastighetsbolag påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden. Tillgången och priset på externt kapital gör att det är lättare att få en mer gynnsam avkastning på eget kapital. De låga avkastningskraven på fastigheter gör att priserna på hus stiger och risken ökar.

Förändring eget kapitalKoncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets res	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2017-01-01	2 140 000	209 130 000	-5 488 862	205 781 138
Vinstdisposition enligt årsstämma				
Utdelning till aktieägare			-17 120 000	-17 120 000
Årets vinst			17 591 117	17 591 117
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	2 140 000	209 130 000	-5 017 745	206 252 255

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2017-01-01	2 140 000	177 506 442	56 161	177 562 603
Disposition av föregående års res		56 161	-56 161	0
Utdelning till aktieägare		-17 120 000		-17 120 000
Årets vinst			10 046 700	10 046 700
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	2 140 000	160 442 603	10 046 700	170 489 303

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämman förfogande står

Balanserade vistmedel	160 442 603
Årets vinst	10 046 700
	<u>170 489 303</u>

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	17 120 000
I ny räkning överföres	153 369 303
	<u>170 489 303</u>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01- 2017-12-31</u>	<u>2016-01-01 2016-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	50 417 777	49 942 960
		<u>50 417 777</u>	<u>49 942 960</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-7 637 142	-6 815 720
Övriga externa kostnader	4	-1 261 908	-1 188 918
Personalkostnader	4	-132 000	-132 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-10 141 930	-10 141 930
		<u>-19 172 980</u>	<u>-18 278 568</u>
Rörelseresultat		31 244 797	31 664 392
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 107	38 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 499 069	-8 647 369
		<u>-8 495 962</u>	<u>-8 608 454</u>
Resultat före skatt		22 748 835	23 055 938
Skatt på årets resultat	7	-5 157 718	-5 216 668
Årets resultat		17 591 117	17 839 270

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 10	438 944 167	445 560 937
Byggnadsinventarier	9, 10	<u>52 521 617</u>	<u>55 206 777</u>
		491 465 784	500 767 714
Summa anläggningstillgångar		491 465 784	500 767 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		3 612 809	5 131 530
Övriga fordringar		15 730	30 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>170 565</u>	<u>277 781</u>
		3 799 104	5 439 440
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>35 989 680</u>	<u>29 824 430</u>
		35 989 680	29 824 430
Summa omsättningstillgångar		39 788 784	35 263 870
SUMMA TILLGÅNGAR		531 254 568	536 031 584

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2017.12.31	2016.12.31
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		-22 608 862	-23 328 131
Årets resultat		17 591 117	17 839 270
Summa eget kapital		206 252 255	205 781 139
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	20 022 755	17 535 866
Summa avsättningar		20 022 755	17 535 866
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	269 200 000	278 400 000
Summa långfristiga skulder		269 200 000	278 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 200 000	9 200 000
Leverantörsskulder		1 811 250	392 353
Övriga skulder		11 291 540	11 509 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	13 476 768	13 212 653
Summa kortfristiga skulder		35 779 558	34 314 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		531 254 568	536 031 584

01

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	31 244 797	31 664 392
Avskrivningar	10 141 930	10 141 930
Erhållen ränta	3 107	38 915
Erlagd ränta	-7 850 929	-7 997 738
Betald skatt	-3 318 969	-1 185 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	30 219 936	32 662 146
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	1 640 336	-953 926
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	1 464 978	17 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 325 250	31 725 880
Inesteringssverksamheten		
Förvärv av byggnadsinventarier	-840 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-840 000	0
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning till aktieägare	-17 120 000	-17 120 000
Amortering lån	-9 200 000	-9 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 320 000	-26 320 000
Årets kassaflöde	6 165 250	5 405 880
Likvida medel vid årets början	29 824 430	24 418 550
Likvida medel vid årets slut	35 989 680	29 824 430

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01- 2017-12-31</u>	<u>2016-01-01- 2016-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	1 062 396	1 020 000
		<u>1 062 396</u>	<u>1 020 000</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 369 445	-1 314 930
Personalkostnader	4	-132 000	-132 000
		<u>-1 501 445</u>	<u>-1 446 930</u>
Rörelseresultat		-439 049	-426 930
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterföretag		10 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 080	-1 080
		<u>9 998 920</u>	<u>-1 071</u>
Resultat efter finansiella poster		9 559 871	-428 001
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Resultat före skatt		10 059 871	71 999
Skatt på årets resultat	7	-13 171	-15 838
Årets resultat		<u>10 046 700</u>	<u>56 161</u>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	174 967 175	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	12	3 072	16 243
		<u>174 970 247</u>	<u>174 983 418</u>
Summa anläggningstillgångar		174 970 247	174 983 418
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 831 693	11 250 047
Aktuell skattefordran		193	193
Övriga fordringar		15 730	30 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 000	98 000
		<u>4 891 616</u>	<u>11 378 369</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 612 074	2 231 189
		<u>1 612 074</u>	<u>2 231 189</u>
Summa omsättningstillgångar		6 503 690	13 609 558
SUMMA TILLGÅNGAR		181 473 937	188 592 976

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<u>Eget kapital och skulder</u>			
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			
Balanserat resultat		160 442 603	177 506 442
Årets resultat		10 046 700	56 161
		<u>170 489 303</u>	<u>177 562 603</u>
Summa eget kapital		172 629 303	179 702 603
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 474	147 793
Övriga skulder		8 560 000	8 560 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	203 160	182 580
Summa kortfristiga skulder		<u>8 844 634</u>	<u>8 890 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 473 937	188 592 976

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-439 049	-426 930
Erhållen ränta	0	9
Utdelning från dotterföretag	10 000 000	0
Erlagd ränta	-1 080	-1 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9 559 871	-428 001
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	6 986 753	17 931 780
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-45 739	4 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 500 885	17 508 291
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning till aktieägare	-17 120 000	-17 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 120 000	-17 120 000
Årets kassaflöde	-619 115	388 291
Likvida medel vid årets början	2 231 189	1 842 898
Likvida medel vid årets slut	1 612 074	2 231 189

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 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.

Operationell leasing

Koncernen har endast operationella leasingavtal som leasegivare. Leasingintäkterna intäktsförs linjärt över leasingperioden om inget annat anges.

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

Koncernen har säkrat 208 800 000 av koncernens totala skuld om 278 400 000 till kreditinstitut i syfte att låsa en i förhand bestämd ränta. Effekten av detta redovisas löpande, vilket innebär att skillnaden mellan rörlig ränta och den låsta räntan redovisas löpande över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till - 3 517 906 kr per 2017-12-31.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader. Uppskjuten skattefodran 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 skattefodran avseende underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas 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 avskrivningsprocenten 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 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 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 tilläggsköpeskillning. 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.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömninga av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

Not 2	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Inköp och försäljning inom koncernen		
<u>Moderbolaget</u>		
Inköp som avser koncerföretag	0	0
Försäljningen som avser koncerföretag	1 062 396	1 020 000
	<u>1 062 396</u>	<u>1 020 000</u>

Not 3	Leasingavtal - Operationell leasing	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
	<u>Koncernen</u>		
	I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	6 317 983	5 824 838
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara hyresavtal, där Gothenburg PVH AB är leasegivare, förfaller till betalning enligt följande		
	Inom 1 år	44 685 795	44 685 795
	Mellan 2- 5 år	178 743 180	176 449 590
	Senare än 5 år	<u>83 685 615</u>	<u>130 665 000</u>
		307 114 590	351 800 385

Beloppen ovan är angivna i bashyran enligt hyresavtalen (exkl variabla avgifter), hyresavtalen indexuppräknas enligt indexklausul i avtalen. Beloppen anges i nomniella belopp.

Not 4	Ledande befatninghavares ersättningar	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
	<u>Koncernen</u>		
	<u>Arvode styrelse</u>		
	Pontus Kågeman, ordförande	50 000	50 000
	David Bergendahl, ledamot	25 000	25 000
	Stefan Davidson, ledamot	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
		100 000	100 000
	<u>Moderbolaget</u>		
	<u>Arvode styrelse</u>		
	Pontus Kågeman, ordförande	50 000	50 000
	David Bergendahl, ledamot	25 000	25 000
	Stefan Davidson, ledamot	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
		100 000	100 000

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

Not 5	Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
	<u>Koncernen</u>		
	Avskrivningar byggnad	6 616 770	6 616 770
	Avskrivningar byggnadsinventarier	<u>3 525 160</u>	<u>3 525 160</u>
		10 141 930	10 141 930
	Not 6	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<u>Koncernen</u>		
	Räntekostnader	7 850 929	7 997 738
	Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	<u>648 140</u>	<u>649 631</u>
		8 499 069	8 647 369

Not 7 Skatt på årets resultat	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-3 318 969	-2 874 178
Uppskjuten skatt	-1 838 749	-2 342 490
	<u>-5 157 718</u>	<u>-5 216 668</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	22 748 835	23 055 938
Skattekostnad 22,00%	-5 004 744	-5 072 306
Skatteeffekt av:		
Nettoeffekt skattemässiga justeringar	-152 979	-144 361
Summa	<u>-5 157 723</u>	<u>-5 216 667</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Uppskjuten skatt	-13 171	-15 838
	<u>-13 171</u>	<u>-15 838</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	10 059 871	71 999
Skattekostnad 22,00%	-2 213 172	-15 840
Skatteeffekt av:		
Nettoeffekt skattemässiga justeringar	2 200 001	2
	<u>-13 171</u>	<u>-15 838</u>
Not 8 Byggnader och mark	2017.12.31	2016.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	459 125 316	459 125 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	459 125 316	459 125 316
Ingående avskrivningar	-13 564 379	-6 947 609
Årets avskrivningar	-6 616 770	-6 616 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20 181 149</u>	<u>-13 564 379</u>
Utgående redovisat värde	438 944 167	445 560 937
Redovisat värde byggnader	309 274 846	315 891 616
Redovisat värde mark	129 669 321	129 669 321
	<u>438 944 167</u>	<u>445 560 937</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	407 096 000	407 096 000
Varav byggnader:	238 310 000	238 310 000

BT

Not 9 Byggnadsinventarier	2017.12.31	2016.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	62 433 356	62 433 356
Årets anskaffning	840 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>63 273 356</u>	<u>62 433 356</u>
Ingående avskrivningar	-7 226 579	-3 701 419
Årets avskrivningar	-3 525 160	-3 525 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 751 739</u>	<u>-7 226 579</u>
Utgående redovisat värde	52 521 617	55 206 777

Not 10 Förvaltningsfastighet	2017.12.31	2016.12.31
(byggnader, mark och byggnadsinventarier)		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	308 010 024	324 754 298
Verkligt värde förvaltningsfastighet	620 000 000	600 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det aktuella värdet ingår byggnader och mark samt byggnadsinventarier.

Not 11 Andelar i koncernföretag	2017.12.31	2016.12.31
<i>Moderbolaget</i>		
Företag	Antal/Kap.	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	Redovisat
Gothenburg PVH AB		Värde
556808-4221	Göteborg	174 967 175
		174 967 175
		<u>174 967 175</u>
Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Gothenburg PVH AB	29 446 365	11 867 808

Not 12 Uppskjuten skatt		2017.12.31
<i>Koncernen</i>		
	Uppskjuten	Uppskjuten
	skattefodran	skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	8 755 070
Underskottsavdrag	3 072	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	11 270 757
Delsumma	<u>3 072</u>	<u>20 025 827</u>
Kvittning	<u>-3 072</u>	<u>-3 072</u>
	0	20 022 755
<i>Koncernen</i>		2016.12.31
	Uppskjuten	Uppskjuten
	skattefodran	skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	8 735 615
Underskottsavdrag	16 243	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	8 816 494
Delsumma	<u>16 243</u>	<u>17 552 109</u>
Kvittning	<u>-16 243</u>	<u>-16 243</u>
	0	17 535 866

Not 12 Forts uppskjuten skatt		2017.12.31
<i>Moderbolaget</i>		Uppskjuten
	Uppskjuten	Uppskjuten
	skattefodran	skatteskuld
Underskottsavdrag	3 072	0
	<u>3 072</u>	<u>0</u>
<i>Moderbolaget</i>		2016.12.31
	Uppskjuten	Uppskjuten
	skattefodran	skatteskuld
Underskottsavdrag	16 243	0
	<u>16 243</u>	<u>0</u>
Not 13 Långfristiga skulder	2017.12.31	2016.12.31
<i>Koncernen</i>		
Amortering inom 2 till 5 år	269 200 000	278 400 000
	<u>269 200 000</u>	<u>278 400 000</u>
Not 14 Upplupna kostnader	2017.12.31	2016.12.31
<i>Koncernen</i>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	12 692 178	12 513 620
Upplupna räntekostnader	386 003	403 063
Övriga upplupna kostnader	398 587	295 970
	<u>13 476 768</u>	<u>13 212 653</u>
<i>Moderbolag</i>		
Övriga upplupna kostnader	203 160	182 580
	<u>203 160</u>	<u>182 580</u>
ÖVRIGA NOTER		
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2017.12.31	2016.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	312 750 000	312 750 000
Summa ställda säkerheter	<u>312 750 000</u>	<u>312 750 000</u>
Eventalförpliktelser		
Derivatavtal (SWAP)	3 517 906	5 297 400
	<u>3 517 906</u>	<u>5 297 400</u>
<i>Moderbolag</i>		
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	174 967 175	174 967 175
	<u>174 967 175</u>	<u>174 967 175</u>
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	278 400 000	287 600 000
Summa eventalförpliktelser	<u>278 400 000</u>	<u>287 600 000</u>

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med avstämningsdag den 15 januari delade bolaget ut 2 kronor per aktie av den tidigare beslutade utdelningen.

Göteborg 2018- 03-01



Pontus Kågerman



David Bergendahl



Stefan Davidson



Mattias Rickardsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/3- 2018



David Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Link Property Investment AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

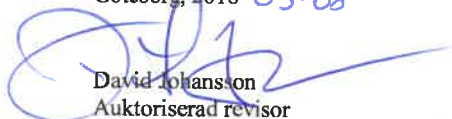
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, 2018-03-08



David Johansson
Auktoriserad revisor