

Torslanda Property Investment AB (publ)

Halvårsrapport 2017-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 25 218 328 kr (24 813 276)
- Driftsöverskottet uppgick till 21 576 171 kr (21 456 690)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16 587 397 kr (16 575 403)
- Periodens resultat uppgick till 9 317 999 kr (8 697 173)
- Resultat per aktie uppgick till 4,35 kr (4,06)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Med avstämningsdag den 16 januari och 18 april delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Caesar Åfors har informerat Torslanda Property Investments styrelse om att han har beslutat avgå som vd i bolaget. Styrelsen har initierat en rekryteringsprocess efter en ny vd, som väntas tillträda kring årsskiftet.

Finansiell översikt/nyckeltal

	Jan-Jun 2017	Jan-Jun 2016	Jan-dec 2016
Avkastning på eget kapital	4,6%	4,3%	8,7%
Balansomslutning, kr	518 188 676	539 983 803	536 031 584
Soliditet	38,2%	36,4%	38,4%
Fastighetens marknadsvärde, kr	600 000 000	550 000 000	600 000 000
Eget kapital per aktie, kr	92,5	91,9	96,2
Belåningsgrad	47%	53%	48%
Antal utestående aktier*	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.

Med avstämningsdag den 16 januari och 18 april 2017 delade bolaget ut 2 kronor/aktie per tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Caesar Åfors har informerat Torslanda Property Investments styrelse om att han har beslutat avgå som vd i bolaget. Styrelsen har initierat en rekryteringsprocess efter en ny vd, som väntas tillträda kring årsskiftet.

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 intäkter uppgick till 25 218 328 kr (24 813 276) under första halvåret, vilket är helt i linje med förväntningarna.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 16 587 397 kr (16 575 403).

Periodens resultat uppgick till 9 317 999 kr (8 697 173) för första halvåret.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet

uppgick till 16 310 505 kr (15 796 062) för halvåret.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -13 160 000 kr (-13 160 000).
Periodens kassaflöde uppgick till -12 934 179 kr (2 309 598) för halvåret.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 197 979 139 kr (205 781 139).
Soliditeten uppgick till 38,2 procent (36,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 283 000 000 kr (287 600 000) per den 30 juni 2017. Lånen har en kapitalbindning till 2019-12-12. Av skulderna är 212 250 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2019-12-12. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,76 procent (2,76).
Värdet på swopen uppgick till - 4 232 915 kr per 2017-06-30.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 16 890 251 kr (29 824 430).

Aktien

Per den 30 juni 2017 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	149 250	7,0
Consortum Capital Investments AB	120 000	5,6
Länsförsäkringar Kalmar Län	100 000	4,7
Familjen Kamprads stiftelse	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	51 685	2,4
Summa	1 348 440	63,1
Övriga aktieägare	791 560	36,9
Totalt	2 140 000	100,0

Torslandas aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildecos 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 stämma, 10 maj 2017, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 17 juli 2017 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 16 okt 2017, 15 jan 2018 och 16 april 2018 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 Caesar Åfors och förvaltare är Wilfast Förvaltning AB. Wilfast sköter även den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för halvåret var 531 198 kr (510 000).
Periodens resultat uppgick till 9 887 473 kr (-181 065).
Kassa och likvida medel uppgick till 11 378 900 kr (2 231 189) vid periodens slut.
Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 personer (0).
Soliditeten uppgick till 90,9 procent (91,2).
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>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Hyresintäkter	25 218 328	24 813 276	49 942 960
Fastighetskostnader	-3 642 157	-3 356 586	-6 815 720
Driftsöverskott	21 576 171	21 456 690	43 127 240
Administrationskostnader	-715 667	-669 603	-1 312 132
Finansiella kostnader	-4 273 107	-4 211 684	-8 617 240
Förvaltningsresultat	16 587 397	16 575 403	33 197 868
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-5 070 962	-5 070 966	-10 141 930
Resultat före skatt	11 516 435	11 504 437	23 055 938
Skatt på periodens resultat	-2 198 436	-2 807 264	-5 216 668
Periodens resultat	9 317 999	8 697 173	17 839 270

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
--------------------	------------	------------	------------

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

Byggnader och mark	442 252 551	448 869 325	445 560 937
Byggnadsinventarier	53 444 203	56 969 355	55 206 777
Summa anläggningstillgångar	495 696 754	505 838 680	500 767 714

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran	4 921 591	6 912 749	5 131 530
Övriga fordringar	397 618	187 271	30 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 462	316 955	277 781
	5 601 671	7 416 975	5 439 440

Kassa och bank

Kassa och bank *	16 890 251	26 728 148	29 824 430
	16 890 251	26 728 148	29 824 430

Summa omsättningstillgångar	22 491 922	34 145 123	35 263 870
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR	518 188 676	539 983 803	536 031 584
-------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Aktiekapital (2 140 000 aktier)	2 140 000	2 140 000	2 140 000
Bundna reserver	23 712 000	13 260 000	23 712 000
Fria reserver	162 809 140	172 541 869	162 089 869
Periodens resultat	9 317 999	8 697 173	17 839 270
Summa eget kapital	197 979 139	196 639 042	205 781 139

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	17 211 991	15 440 829	17 535 866
Summa avsättningar	17 211 991	15 440 829	17 535 866

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	273 800 000	283 000 000	278 400 000
Summa långfristiga skulder	273 800 000	283 000 000	278 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 200 000	9 200 000	9 200 000
Leverantörsskulder	216 687	789 410	392 353
Övriga skulder	0	2 888 155	11 509 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 660 859	14 906 367	4 652 653
Skuld till aktieägare	17 120 000	17 120 000	8 560 000
Summa kortfristiga skulder	29 197 546	44 903 932	34 314 579

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	518 188 676	539 983 803	536 031 584
---------------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

* Hyresinbetalningen från Volvo betalades efter halvårsskiftet vilket även påverkat kassaflödet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Summa ingående eget kapital	205 781 139	205 061 869	205 061 869
Utdelning till aktieägare	-17 120 000	-17 120 000	-17 120 000
Periodens resultat	9 317 999	8 697 173	17 839 270
Summa eget kapital	197 979 139	196 639 042	205 781 139

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	15 782 367	15 716 122	31 664 392
Avskrivning/hedskrivning			
anläggningstillgångar	5 070 962	5 070 966	10 141 930
Nyemissionskostnader		0	0
Erhållen ränta		0	38 915
Finansiella kostnader	-3 941 862	-4 211 684	-7 997 738
Betald skatt	-600 962	-779 342	-1 185 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	16 310 505	15 796 062	32 662 146
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-162 231	-819 800	-953 926
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-15 922 453	493 336	17 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 821	15 469 598	31 725 880
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till ägare	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000
Upptagna lån			
Amorteringar lån	-4 600 000	-4 600 000	-9 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 160 000	-13 160 000	-26 320 000
Periodens kassaflöde	-12 934 179	2 309 598	5 405 880
Likvida medel vid periodens början	29 824 430	24 418 550	24 418 550
Likvida medel vid periodens slut	16 890 251	26 728 148	29 824 430
Förändring i likvida medel	-12 934 179	2 309 598	5 405 880

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	531 198	510 000	1 020 000
Summa intäkter	531 198	510 000	1 020 000
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-681 341	-654 597	-1 446 930
Summa kostnader	-681 341	-654 597	-1 446 930
Rörelseresultat	-150 143	-144 597	-426 930
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterföretag	10 000 000	0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-87 536	-87 538	-1 080
Summa resultat från finansiella poster	9 912 464	-87 538	-1 071
Resultat efter finansiella poster	9 762 321	-232 135	-428 001
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	500 000
Resultat före skatt	9 762 321	-232 135	71 999
Skatt på periodens resultat	125 152	51 070	-15 838
Periodens resultat	9 887 473	-181 065	56 161

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
Belopp i kr
2017-06-30
2016-06-30
2016-12-31
TILLGÅNGAR
Anläggningstillgångar
Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	174 967 175	174 967 175	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	141 395	83 151	16 243
Summa anläggningstillgångar	175 108 570	175 050 326	174 983 418

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	3 214 932	13 714 932	11 250 047
Skattefordran	193	184	193
Övriga fordringar	23 587	3 948	30 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 989	103 506	98 000
	3 347 701	13 822 570	11 378 369

Kassa och bank

Kassa och bank	11 378 900	7 919 204	2 231 189
	11 378 900	7 919 204	2 231 189

Summa omsättningstillgångar
14 726 601
21 741 774
13 609 558
SUMMA TILLGÅNGAR
189 835 171
196 792 100
188 592 976
EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital
Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	160 442 603	177 506 442	177 506 442
Periodens resultat	9 887 473	-181 065	56 161
Överkursfond			

Summa fritt eget kapital	170 330 076	177 325 377	177 562 603
---------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Summa eget kapital
172 470 076
179 465 377
179 702 603
Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	132 935	81 984	147 793
Skuld aktieägare	17 120 000	17 120 000	8 560 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 160	124 739	182 580

Summa kortfristiga skulder	17 365 095	17 326 723	8 890 373
-----------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
189 835 171
196 792 100
188 592 976

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-150 143	-144 597	-426 930
Erhållen ränta		0	9
Utdelning från dotterföretag	10 000 000		
Finansiella kostnader	-87 536	-87 538	-1 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	9 762 321	-232 135	-428 001
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	8 030 668	14 987 579	17 931 780
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-85 278	-119 138	4 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 707 711	14 868 441	17 508 291
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till aktieägare	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 560 000	-8 560 000	-17 120 000
Periodens kassaflöde	9 147 711	6 308 441	388 291
Likvida medel vid periodens början	2 231 189	1 842 898	1 842 898
Likvida medel vid periodens slut	11 378 900	7 919 204	2 231 189
Förändring i likvida medel	9 147 711	6 076 306	388 291

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2017: 1 mars 2018

Årsstämma 2018: 9 maj 2018

Halvårsrapport 2018: 22 augusti 2018

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 23 augusti 2017

Torslanda Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

David Bergendahl
Styrelseledamot

Stefan Davidson
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Vd