

Torslanda Property Investment AB (publ)

Halvårsrapport 2018-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 25 578 578 kr (25 218 328)
- Driftsöverskottet uppgick till 21 345 088 kr (21 576 171)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16 459 736 kr (16 587 397)
- Periodens resultat uppgick till 8 795 745 kr (9 317 999)
- Resultat per aktie uppgick till 4,11 kr (4,35)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

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

Finansiell översikt/nyckeltal

	Jan - juni 2018	Jan - juni 2017	2017-12-31 Jan-dec 2017
Avkastning på eget kapital	4,4%	4,6%	8,5%
Balansomslutning, kr	514 109 915	518 188 676	531 254 568
Soliditet	38,5%	38,2%	38,8%
Fastighetens marknadsvärde, kr	620 000 000	600 000 000	620 000 000
Eget kapital per aktie, kr	92,5	92,5	96,4
Belåningsgrad	44%	47%	45%
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 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 och 16 april 2018 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 16 juli 2018 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 intäkter uppgick till 25 578 578 kr (25 218 328) under första halvåret, vilket är helt i linje med förväntningarna. Nettoomsättningen har ökat jämfört med föregående år till följd av indexuppräknings.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 16 459 736kr (16 587 397).

Periodens resultat uppgick till 8 795 745 kr (9 317 999) för första halvåret. Beräkning av skattekostnaden vid halvårsrapporten 2018 skiljer sig från halvårsrapporten 2017 på grund av olika hantering av uppskjuten skatt. Beräkningen för halvåret 2018 överensstämmer med beräkningen för helåret 2017.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 16 113 509 kr (16 310 505) för halvåret.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -13 160 000 kr (-13 160 000). Periodens kassaflöde uppgick till -14 560 078 kr (-12 934 179) för halvåret.

Kassaflödet för perioden har påverkats negativt av att Volvo betalade hyran för Q3 5 juli.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 197 928 001kr (197 979 139). Soliditeten uppgick till 38,5 procent (38,2).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 273 800 000 kr (283 000 000) per den 30 juni 2018. Lånen har en kapitalbindning till 2019-12-12. Av skulderna är 205 350 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2019-12-12. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,79 procent (2,76). Värdet på swapen uppgick till - 2 729 486 kr per 2018-06-30.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 21 429 602 kr (16 890 251).

Aktien

Per den 30 juni 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	153 200	7,2
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	2,5
Davidsson Mikael	55 000	2,5
Davidsson Stefan	55 000	2,5
Summa	1 359 415	63,4
Övriga aktieägare	780 585	36,6
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, 9 maj 2018, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen.

Med avstämningsdag 16 juli 2018 har 2 kr per aktie delats ut.

Med avstämningsdag den 15 okt 2018, 14 jan 2019 och 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 halvåret var 540 186 kr (531 198).

Periodens resultat uppgick till 15 812 938 kr (9 887 473).

Kassa och likvida medel uppgick till 5 274 443 kr (11 378 900) vid periodens slut.

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

Soliditeten uppgick till 90,8 procent (90,9).

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>	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Hysesintäkter	25 578 578	25 218 328	50 417 777
Fastighetskostnader	-4 233 490	-3 642 157	-7 637 142
Driftsöverskott	21 345 088	21 576 171	42 780 635
Administrationskostnader	-707 163	-715 667	-1 393 908
Finansiella kostnader	-4 178 189	-4 273 107	-8 495 962
Förvaltningsresultat	16 459 736	16 587 397	32 890 765
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-5 091 962	-5 070 962	-10 141 930
Resultat före skatt	11 367 774	11 516 435	22 748 835
Skatt på periodens resultat	-2 572 029	-2 198 436	-5 157 718
Periodens resultat	8 795 745	9 317 999	17 591 117

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
--------------------	-------------------	-------------------	-------------------

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

Byggnader och mark	435 635 779	442 252 551	438 944 167
Byggnadsinventarier	50 738 043	53 444 203	52 521 617
Summa anläggningstillgångar	486 373 822	495 696 754	491 465 784

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran	5 485 627	4 921 591	3 612 809
Övriga fordringar	553 430	397 618	15 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 434	282 462	170 565
	6 306 491	5 601 671	3 799 104

Kassa och bank

Kassa och bank *	21 429 602	16 890 251	35 989 680
	21 429 602	16 890 251	35 989 680

Summa omsättningstillgångar	27 736 093	22 491 922	39 788 784
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR	514 109 915	518 188 676	531 254 568
-------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Aktiekapital (2 140 000 aktier)	2 140 000	2 140 000	2 140 000
Övrigt tillskjutet kapital	209 130 000	209 130 000	209 130 000
Annat eget kapital	-22 137 744	-22 608 860	-22 608 862
Periodens resultat	8 795 745	9 317 999	17 591 117
Summa eget kapital	197 928 001	197 979 139	206 252 255

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	21 153 614	17 211 991	20 022 755
Summa avsättningar	21 153 614	17 211 991	20 022 755

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	264 600 000	273 800 000	269 200 000
Summa långfristiga skulder	264 600 000	273 800 000	269 200 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 200 000	9 200 000	9 200 000
Leverantörsskulder	1 287 605	216 687	1 811 250
Övriga skulder	0	0	2 731 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 820 695	2 660 859	13 476 768
Skuld till aktieägare	17 120 000	17 120 000	8 560 000
Summa kortfristiga skulder	30 428 300	29 197 546	35 779 558

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	514 109 915	518 188 676	531 254 568
---------------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Summa ingående eget kapital	206 252 256	205 781 139	205 781 139
Utdelning till aktieägare	-17 120 000	-17 120 000	-17 120 000
Periodens resultat	8 795 745	9 317 999	17 591 117
Summa eget kapital	197 928 001	197 979 139	206 252 256

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott	21 345 088	21 576 171	42 780 635
Administrationskostnader	-707 163	-715 667	-1 393 908
Erhållen ränta	0	0	3 107
Finansiella kostnader	-3 854 921	-3 949 037	-7 850 929
Betald skatt	-669 495	-600 962	-3 318 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	16 113 509	16 310 505	30 219 936
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-2 507 387	-162 231	1 640 336
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-15 006 200	-15 922 453	1 464 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 400 078	225 821	33 325 250
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnadsinventarier	0	0	-840 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-840 000
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	-14 560 078	-12 934 179	6 165 250
Likvida medel vid periodens början	35 989 680	29 824 430	29 824 430
Likvida medel vid periodens slut	21 429 602	16 890 251	35 989 680
Förändring i likvida medel	-14 560 078	-12 934 179	6 165 250

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	540 186	531 198	1 062 396
Summa intäkter	540 186	531 198	1 062 396
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-779 473	-768 341	-1 501 445
Summa kostnader	-779 473	-768 341	-1 501 445
Rörelseresultat	-239 287	-237 143	-439 049
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterföretag	16 000 000	10 000 000	10 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-536	-536	-1 080
Summa resultat från finansiella poster	15 999 464	9 999 464	9 998 920
Resultat efter finansiella poster	15 760 177	9 762 321	9 559 871
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	0	0	500 000
Resultat före skatt	15 760 177	9 762 321	10 059 871
Skatt på periodens resultat	52 761	125 152	-13 171
Periodens resultat	15 812 938	9 887 473	10 046 700

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
Belopp i kr
2018-06-30
2017-06-30
2017-12-31
TILLGÅNGAR
Anläggningstillgångar
Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	174 967 175	174 967 175	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	55 833	141 395	3 072
Summa anläggningstillgångar	175 023 008	175 108 570	174 970 247

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	8 296 578	3 214 932	4 831 693
Skattefordran	15 481	193	193
Övriga fordringar	39 544	23 587	15 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 455	108 989	44 000
	8 460 058	3 347 701	4 891 616

Kassa och bank

Kassa och bank	5 274 443	11 378 900	1 612 074
	5 274 443	11 378 900	1 612 074

Summa omsättningstillgångar
13 734 501 14 726 601 6 503 690
SUMMA TILLGÅNGAR
188 757 509 189 835 171 181 473 937
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	153 369 303	160 442 603	160 442 603
Periodens resultat	15 812 938	9 887 473	10 046 700

Summa fritt eget kapital 169 182 241 170 330 076 170 489 303
Summa eget kapital
171 322 241 172 470 076 172 629 303
Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	193 165	132 935	81 474
Skuld aktieägare	17 120 000	17 120 000	8 560 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 103	112 160	203 160

Summa kortfristiga skulder
17 435 268 17 365 095 8 844 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
188 757 509 189 835 171 181 473 937

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-239 287	-237 143	-439 049
Erhållen ränta			0
Utdelning från dotterföretag	16 000 000	10 000 000	10 000 000
Finansiella kostnader	-536	-536	-1 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	15 760 177	9 762 321	9 559 871
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-3 568 442	8 030 668	6 986 753
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	30 634	-85 278	-45 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 222 369	17 707 711	16 500 885
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	3 662 369	9 147 711	-619 115
Likvida medel vid periodens början	1 612 074	2 231 189	2 231 189
Likvida medel vid periodens slut	5 274 443	11 378 900	1 612 074
Förändring i likvida medel	3 662 369	9 147 711	-619 115

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2018: 28 februari 2019

Årsstämma 2019: 9 maj 2019

Halvårsrapport 2019: 22 augusti 2019

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 22 augusti 2018

Torslanda Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

Stefan Davidson
Styrelseledamot

David Bergendahl
Styrelseledamot

Mattias Rickardsson
VD