

ÅRSREDOVISNING och KONCERNÅRSREDOVISNING

2015-01-01 - 2015-12-31

för

Torslanda Property Investment AB (publ)

556985-8078

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
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 2015.01.01 - 2015.12.31

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. Före förvärvet förekom ingen verksamhet i Torslanda Property Investment och därmed finns ej heller någon resultathistorik.

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 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 forskning och utveckling.

Torslanda Property Investment AB (publ) förvaltas av den Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB, som förutom fastighetsförvaltning även ansvarar för all ekonomisk och administrativ förvaltning. Bolagets VD, Caesar Åfors, är anställd på konsultbasis genom ett avtal med Virå Bruk AB.

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 2015-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Catella Bank*	1 404 675	65,6
Västerport Holding	418 015	19,5
Familjen Kamprads stiftelse	100 000	4,7
Crafoordska Stiftelsen	70 000	3,3
LMK Stiftelsen	50 000	2,3
Pontus Kågerman	29 000	1,4
Summa 5 största	2 071 690	96,8
Övriga aktieägare	68 310	3,2
Totalt	2 140 000	100

*För kunds räkning

Ekonomisk översikt (koncern)	2015	2014
Nettoomsättning	49 551 815	2 533 470
Rörelsemarginal i %	35,9%	Neg
Balansomslutning	541 925 369	529 888 940
Soliditet	37,8%	39,4%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På extra bolagsstämma 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.

På ordinarie stämma den 28 april fastställdes en utdelning om 8 kronor per aktie, att fördelas på fyra utdelningstillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kr per aktie bestämdes till 15/7 2015, 15/10 2015, 15/1 2016 och 15/4 2016.

Under första halvåret uppkom kostnader av engångskaraktär avseende listning på Nasdaq First North om 1,7 mkr och extra kostnader för redovisningsunderlag om 0,2 mkr.

Under andra halvåret genomfördes reparation av översta planet i ett av parkeringsgaragen där ett eftersatt underhåll identifierades vid förvärvet i december 2014. Kostnaden var budgeterad till 4,5 mkr men stannade på 3,2 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Framtida utveckling

Bolaget 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 är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk

Bolagets primära motpartsrisk är om fastighetens största hyregäst 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. Nuvarande kapitalbindning är fem år. Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att undersitga 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.

Resultatdisposition


Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

Balanserade vistmedel	191 992 061
Årets vinst	2 634 381
	<hr/>
	194 626 442

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	17 120 000
I ny räkning överföres	177 506 442
	<hr/>
	194 626 442



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-01-01- 2015-12-31</u>	<u>2014-10-09- 2014-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	49 551 815	2 533 470
		<u>49 551 815</u>	<u>2 533 470</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-9 644 104	-298 967
Övriga externa kostnader	3	-3 138 375	-183 079
Personalkostnader	3	-132 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-10 141 930	-507 098
		<u>-23 056 409</u>	<u>-989 144</u>
Rörelseresultat		26 495 406	1 544 326
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 008	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 734 691	-4 608 908
		<u>-8 704 683</u>	<u>-4 608 908</u>
Resultat före skatt		17 790 723	-3 064 582
Skatt på årets resultat	7	-4 468 979	654 707
Årets resultat		13 321 744	-2 409 875

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,10	452 177 707	458 794 477
Byggnadsinventarier	9,10	<u>58 731 937</u>	<u>62 257 097</u>
		510 909 644	521 051 574
Summa anläggningstillgångar		510 909 644	521 051 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		1 136 041	3 124 535
Övriga fordringar		5 218 435	2 809 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>242 699</u>	<u>166 374</u>
		6 597 175	6 100 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>24 418 550</u>	<u>2 737 294</u>
		24 418 550	2 737 294
Summa omsättningstillgångar		31 015 725	8 837 366
SUMMA TILLGÅNGAR		541 925 369	529 888 940



KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2015.12.31	2014.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Aktiekapital (2 140 000 aktier)	13	2 140 000	2 140 000
Bundna reserver		13 260 000	0
Fria reserver		176 340 125	209 130 000
Årets resultat		13 321 744	-2 409 875
Summa eget kapital		205 061 869	208 860 125
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	14 543 745	9 803 834
Summa avsättningar		14 543 745	9 803 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	287 600 000	296 820 000
Summa långfristiga skulder		287 600 000	296 820 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 200 000	9 180 000
Leverantörsskulder		1 038 283	1 569 528
Övriga skulder		11 330 122	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	13 151 350	3 655 453
Summa kortfristiga skulder		34 719 755	14 404 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		541 925 369	529 888 940
Poster inom linjen			
<u>Ställda säkerheter</u>			
Fastighetsinteckningar		312 750 000	312 750 000
Summa ställda säkerheter		312 750 000	312 750 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

A



KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2015-01-01- 2015-12-31	2014-10-09- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	26 495 406	1 544 326
Avskrivningar	10 141 930	507 098
Erhållen ränta	30 008	0
Erlagd ränta	-8 463 691	-4 608 908
Nyemissionskostnader	0	-3 500 000
Betald skatt	-68	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	28 203 585	-6 057 484
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	-497 103	-5 880 664
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	11 754 774	5 224 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 461 256	-6 713 167
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	0	-510 549 539
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-510 549 539
Finansieringsverksamheten		
Årets nyemission	0	214 000 000
Utbetald utdelning till aktieägare	-8 560 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	306 000 000
Amortering lån	-9 220 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 780 000	520 000 000
Årets kassaflöde	21 681 256	2 737 294
Likvida medel vid årets början	2 737 294	0
Likvida medel vid årets slut	24 418 550	2 737 294

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-01-01- 2015-12-31</u>	<u>2014-10-09- 2014-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	<u>1 017 501</u>	<u>22 465</u>
		1 017 501	22 465
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 005 932	-80 579
Personalkostnader	3	<u>-132 000</u>	<u>0</u>
		-3 137 932	-80 579
Rörelseresultat		-2 120 431	-58 114
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	184	35 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 393</u>	<u>0</u>
		-2 209	35 115
Resultat efter finansiella poster		-2 122 640	-22 999
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		<u>5 500 000</u>	<u>0</u>
		5 500 000	0
Resultat före skatt		3 377 360	-22 999
Skatt på årets resultat	7	-742 979	5 060
Årets resultat		<u>2 634 381</u>	<u>-17 939</u>

CA

 SD

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2015.12.31	2014.12.31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	174 967 175	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	14	32 081	775 060
		<u>174 999 256</u>	<u>175 742 235</u>
Summa anläggningstillgångar		174 999 256	175 742 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		28 714 932	35 114 932
Aktuell skattefordran		184	0
Övriga fordringar		15 918	678 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 115	105 381
		<u>28 810 149</u>	<u>35 898 743</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 842 898	1 881 619
		<u>1 842 898</u>	<u>1 881 619</u>
Summa omsättningstillgångar		30 653 047	37 780 362
SUMMA TILLGÅNGAR		205 652 303	213 522 597

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized name and the initials 'JK' and '50' below it.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 140 000 aktier)	13	2 140 000	2 140 000
		<u>2 140 000</u>	<u>2 140 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		191 992 061	209 130 000
Årets resultat		2 634 381	-17 939
		<u>194 626 442</u>	<u>209 112 061</u>
Summa eget kapital		196 766 442	211 252 061
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143 861	353 138
Övriga skulder		8 560 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	182 000	1 917 398
Summa kortfristiga skulder		<u>8 885 861</u>	<u>2 270 536</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 652 303	213 522 597
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag		296 800 000	306 000 000
Summa ansvarsförbindelser		<u>296 800 000</u>	<u>306 000 000</u>

ie



KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2015-01-01- 2015-12-31	2014-10-09- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 120 431	-58 114
Erhållen ränta	184	35 115
Erlagd ränta	-2 393	0
Nyemissionskostnader	0	-3 500 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 122 640	-3 522 999
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	12 588 594	-35 898 743
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-1 944 675	2 270 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 521 279	-37 151 206
Investeringsverksamheten		
Förvärv av koncernföretag	0	-174 967 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-174 967 175
Finansieringsverksamheten		
Årets nyemission	0	214 000 000
Utbetald utdelning till aktieägare	-8 560 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 560 000	214 000 000
Årets kassaflöde	-38 721	1 881 619
Likvida medel vid årets början	1 881 619	0
Likvida medel vid årets slut	1 842 898	1 881 619

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Hyresintäkter 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 222 600 000 av koncernens totala skuld om 296 800 000 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 räntesäkring uppgick till - 2 464 582 kr per 2015-12-31.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av uppskjuten skatt. 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 reasubstansförvärv 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.

IA
SD

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 företags 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 bedömning 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-10-09- 2014-12-31
Not 1 Inköp och försäljning inom koncernen		
<u>Moderbolaget</u>		
Inköp som avser koncerföretag	0	0
Försäljningen som avser koncerföretag	1 017 501	22 465
	<u>1 017 501</u>	<u>22 465</u>

a



Not 2	Leasingavtal - Operationell leasing	2015-01-01- 2015-12-31	2014-10-09- 2014-12-31
	<u>Koncernen</u>		
	I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	5 432 020	285 411
	 Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara hyresavtal, där Gothenburg PVH AB är leasegivare, förfaller till betalning enligt följande		
	Inom 1 år	44 705 795	44 705 795
	Mellan 2- 5 år	174 250 400	175 401 128
	Senare än 5 år	174 220 000	217 775 000
		393 176 195	437 881 923

Beloppen ovan är angivna i bashyran enligt hyresavtalen, hyresavtalen indexuppräknas enligt indexklausul i avtalen. Beloppen anges i nomniella belopp.

Not 3	Ledande befatninghavares ersättningar	2015-01-01- 2015-12-31	2014-10-09- 2014-12-31
	<u>Koncernen</u>		
	<u>Arvode styrelse</u>		
	Pontus Kågeman, ordförande	50 000	0
	David Bergendahl, ledamot	25 000	0
	Stefan Davidson, ledamot	25 000	0
		100 000	0
	 <u>Moderbolaget</u>		
	<u>Arvode styrelse</u>		
	Pontus Kågeman, ordförande	50 000	0
	David Bergendahl, ledamot	25 000	0
	Stefan Davidson, ledamot	25 000	0
		100 000	0

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 4	Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar	2015-01-01- 2015-12-31	2014-10-09- 2014-12-31
	<u>Koncernen</u>		
	Avskrivningar byggnad	-6 616 770	-330 839
	Avskrivningar byggnadsinventarier	-3 525 160	-176 259
		-10 141 930	-507 098
	 Not 5		
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<u>Moderbolaget</u>		
	Ränteintäkter koncernföretag	0	35 115
	Övriga ränteintäkter	184	0
		184	35 115

ut



	2015-01-01- 2015-12-31	2014-10-09- 2014-12-31
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<u>Koncernen</u>		
Räntekostnader	8 463 691	466 158
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	271 000	12 750
Finansieringskostnader	0	4 130 000
	<u>8 734 691</u>	<u>4 608 908</u>
Not 7 Skatt på årets resultat	2015-01-01- 2015-12-31	2014-10-09- 2014-12-31
<u>Koncernen</u>		
Aktuell skatt	0	219 408
Uppskjuten skatt	-4 468 979	435 299
	<u>-4 468 979</u>	<u>654 707</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	17 790 723	-3 064 582
Skattekostnad 22,00%	-3 913 959	674 208
Skatteeffekt av:		
Nettoeffekt skattemässiga justeringar	-66 811	-19 501
Temporära skillnader	-488 134	0
Förändring föregående år skatt	-75	0
Summa	<u>-4 468 979</u>	<u>654 707</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Uppskjuten skatt	-742 979	5 060
	<u>-742 979</u>	<u>5 060</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	3 377 360	-22 999
Skattekostnad 22,00%	-743 019	5 060
Skatteeffekt av:		
Nettoeffekt skattemässiga justeringar	40	0
	<u>-742 979</u>	<u>5 060</u>
Not 8 Byggnader och mark	2015.12.31	2014.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	459 125 316	0
Årets anskaffning	0	459 125 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>459 125 316</u>	<u>459 125 316</u>
Ingående avskrivningar	-330 839	0
Årets avskrivningar	-6 616 770	-330 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 947 609</u>	<u>-330 839</u>
Utgående redovisat värde	452 177 707	458 794 477
Redovisat värde byggnader	322 508 386	329 125 156
Redovisat värde mark	129 669 321	129 669 321
	<u>452 177 707</u>	<u>458 794 477</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	371 420 000	371 420 000
Varav byggnader:	241 600 000	241 600 000

Not 9 Byggnadsinventarier	2015.12.31	2014.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	62 433 356	0
Årets anskaffning	0	62 433 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>62 433 356</u>	<u>62 433 356</u>
Ingående avskrivningar	-176 259	0
Årets avskrivningar	-3 525 160	-176 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 701 419</u>	<u>-176 259</u>
Utgående redovisat värde	58 731 937	62 257 097

Not 10 Förvaltningsfastighet	2015.12.31	2014.12.31
(byggnader, mark och byggnadsinventarier)		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	341 138 572	365 822 846
Verkligt värde förvaltningsfastighet	550 000 000	530 000 000

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 konernföretag	2015.12.31	2014.12.31
<u>Moderbolaget</u>		
Företag	Antal/Kap.	Redovisat
Organisationsnummer	andel %	Värde
Gothenburg PVH AB	50 000	174 967 175
556808-4221	Göteborg 100,00%	<u>174 967 175</u>
		<u>174 967 175</u>

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Gothenburg PVH AB	17 221 087	563 227

	2015.12.31	2014.12.31
Ingående anskaffningsvärde	174 967 175	0
Förvärv	0	174 967 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>174 967 175</u>	<u>174 967 175</u>
Utgående redovisat värde	174 967 175	174 967 175

Not 12 Eget kapitalKoncernen

	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående kapital	2 140 000	209 130 000	-2 409 875	206 720 125
Disposition av föregående års res		-2 409 875	2 409 875	0
Utdelning till aktieägare		-17 120 000		-17 120 000
Årets vinst			13 321 744	13 321 744
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	13 260 000	-13 260 000		-13 260 000
Belopp vid årets utgång	15 400 000	176 340 125	13 321 744	189 661 869

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående eget kapital	2 140 000	209 130 000	-17 939	209 112 061
Disposition av föregående års res		-17 939	17 939	0
Utdelning till aktieägare		-17 120 000		-17 120 000
Årets vinst			2 634 381	2 634 381
Belopp vid årets utgång	2 140 000	191 992 061	2 634 381	194 626 442

Not 13 Upplysningar om aktiekapitalModerbolaget

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	2 140 000	1
Antal/värde vid årets utgång	2 140 000	1

Not 14 Uppskjuten skattKoncernen

	Uppskjuten skattefodran	2015.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		8 714 668
Underskottsavdrag	39 417	
Uppskjuten skatt obeskattade reserver		5 868 494
Delsumma	39 417	14 583 162
Kvittning	-39 417	-39 417
	0	14 543 745

Koncernen

	Uppskjuten skattefodran	2014.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		8 584 217
Underskottsavdrag	908 877	
Uppskjuten skatt obeskattade reserver		2 128 494
Delsumma	908 877	10 712 711
Kvittning	-908 877	-908 877
	0	9 803 834

Moderbolaget

	Uppskjuten skattefodran	2015.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	32 081	0
	32 081	0

Moderbolaget

	Uppskjuten skattefodran	2014.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	775 060	0
	775 060	0

Not 15 Långfristiga skulder	2015.12.31	2014.12.31
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	<u>287 600 000</u>	<u>296 820 000</u>
	287 600 000	296 820 000
Not 16 Upplupna kostnader	2015.12.31	2014.12.31
<u>Koncernen</u>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	12 299 927	146 433
Upplupna räntekostnader	384 723	466 157
Övriga upplupna kostnader	<u>466 700</u>	<u>3 042 863</u>
	13 151 350	3 655 453
<u>Moderbolag</u>		
Övriga upplupna kostnader	<u>182 000</u>	<u>1 917 398</u>
	182 000	1 917 398

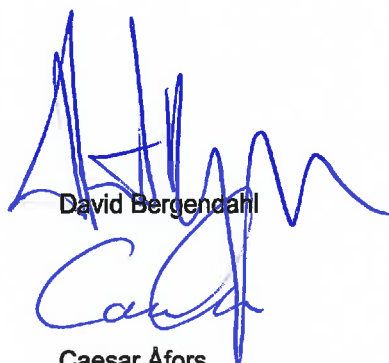
Göteborg 2016-03-03



Pontus Kägerman



Stefan Davidson

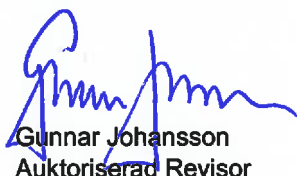


David Bergendahl


Caesar Afors
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/3 2016

Acrevi Revision KB


Gunnar Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 8/3 2016

Acrevi Revision KB


Gunnar Johansson
Auktoriserad revisor

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

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämman förfogande står	
Balanserade vistmedel	191 992 061
Årets vinst	<u>2 634 381</u>
	194 626 442
Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	17 120 000
I ny räkning överföres	<u>177 506 442</u>
	194 626 442

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 17 120 000,00 kr vilket motsvarar 8,00 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utdelning sker med 2,00 kr per aktie vid följande avstämningsdagar:
15/7 2016, 17/10 2016, 16/1 2017 samt 18/4 2017.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvalig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

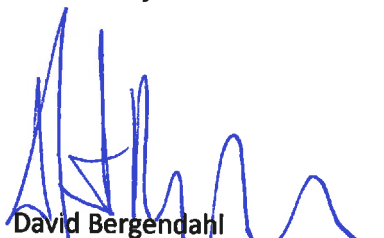
Yttrandet ska ses mot bakgrund av den informationen som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Hänsyn har även tagits till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på koncernens egna kapital samt till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Göteborg 2016-03-03


Pontus Kågeman


David Bergendahl


Stefan Daivdson


Ceasar Åfors