

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNÅRSREDOVISNING**

**2016-01-01 - 2016-12-31**

**för**

**Torslanda Property Investment AB (publ)**

**556985-8078**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

| <b>Innehåll</b>                 | <b>Sida</b> |
|---------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse          | 2           |
| Koncernens resultaträkning      | 5           |
| Koncernens balansräkning        | 6           |
| Koncernens kassaflödesanalys    | 8           |
| Moderbolagets resultaträkning   | 9           |
| Moderbolagets balansräkning     | 10          |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 12          |
| Tilläggsupplysningar            | 13          |
| Underskrifter                   | 19          |

*AM SD*

**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 2016.01.01 - 2016.12.31

**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 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.

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 2016-12-31

| <b>Ägare</b>                      | <b>Antal aktier</b> | <b>Andel i %</b> |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|
| Västerport Holding                | 612 505             | 28,6             |
| Danica Pension                    | 156 347             | 7,3              |
| Familjen Kamprads stiftelse       | 100 000             | 4,7              |
| Länsförsäkringar Kalmar Län       | 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                   | 55 000              | 2,6              |
| Dunkers Donationsfond nr 2 Stift. | 51 685              | 2,4              |
| <b>Summa 10 största</b>           | <b>1 290 537</b>    | <b>60,4</b>      |
| Övriga aktieägare                 | 849 463             | 39,6             |
| <b>Totalt</b>                     | <b>2 140 000</b>    | <b>100</b>       |

**Ekonomisk översikt (koncern)**

|                     | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning     | 49 942 960  | 49 551 815  | 2 533 470   |
| Rörelsemarginal i % | 63,4%       | 53,5%       | Neg         |
| Balansomslutning    | 536 031 584 | 541 925 369 | 529 888 940 |
| Soliditet           | 38,4%       | 37,8%       | 39,4%       |

SD  


**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 15/7 2016, 17/10 2016, 16/1 2017 och 18/4 2017.

**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 AB (publ) 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 undersätta 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 kapital**Koncernen

|   | Bundna<br>reserver | Fria<br>reserver | Årets<br>resultat | Summa fritt<br>eget kapital |
|---|--------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|
| Ingående kapital                                | 15 400 000         | 176 340 125      | 13 321 744        | 189 661 869                 |
| Dispositon av föregående års res                |                    | 13 231 744       | -13 231 744       | 0                           |
| Utdelning till aktieägare                       |                    | -17 120 000      |                   | -17 120 000                 |
| Årets vinst                                     |                    |                  | 17 839 270        | 17 839 270                  |
| Förskjutning mellan bundet<br>och fritt kapital | 10 452 000         | -10 452 000      |                   | -10 452 000                 |
| Belopp vid årets utgång                         | 25 852 000         | 161 999 869      | 17 839 270        | 179 929 139                 |

Moderbolaget

|                                  | Aktiekapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa fritt<br>eget kapital |
|----------------------------------|--------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Ingående eget kapital            | 2 140 000    | 191 992 061            | 2 634 381         | 194 626 442                 |
| Dispositon av föregående års res |              | 2 634 381              | -2 634 381        | 0                           |
| Utdelning till aktieägare        |              | -17 120 000            |                   | -17 120 000                 |
| Årets vinst                      |              |                        | 56 161            | 56 161                      |
| Belopp vid årets utgång          | 2 140 000    | 177 506 442            | 56 161            | 177 562 603                 |

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämman förfogande står

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Balanserade vistmedel | 177 506 442        |
| Årets vinst           | 56 161             |
|                       | <u>177 562 603</u> |

Styrelsen föreslår att

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Till aktieägarna utdelas | 17 120 000         |
| I ny räkning överföres   | 160 442 603        |
|                          | <u>177 562 603</u> |

SP  
M

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

|   | <u>Not</u> | <u>2016-01-01-<br/>2016-12-31</u> | <u>2015-01-01<br/>2015-12-31</u>  |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 3          | 49 942 960<br><u>49 942 960</u>   | 49 551 815<br><u>49 551 815</u>   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Fastighetsrelaterade kostnader                    |            | -6 815 720                        | -9 644 104                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -1 188 918                        | -3 138 375                        |
| Personalkostnader                                 | 4          | -132 000                          | -132 000                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -10 141 930<br><u>-18 278 568</u> | -10 141 930<br><u>-23 056 409</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>31 664 392</b>                 | <b>26 495 406</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga räntetäkter och liknande resultatposter    |            | 38 915                            | 30 008                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 6          | -8 647 369<br><u>-8 608 454</u>   | -8 734 691<br><u>-8 704 683</u>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>23 055 938</b>                 | <b>17 790 723</b>                 |
| Skatt på årets resultat                           | 7          | -5 216 668                        | -4 468 979                        |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>17 839 270</b>                 | <b>13 321 744</b>                 |

| <b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>              | <b>Not</b> | <b>2016.12.31</b>  | <b>2015.12.31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 8, 10      | 445 560 937        | 452 177 707        |
| Byggnadsinventarier                          | 9, 10      | 55 206 777         | 58 731 937         |
|  |            | <u>500 767 714</u> | <u>510 909 644</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 500 767 714        | 510 909 644        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                    |                    |
| Aktuell skattefordran                        |            | 5 131 530          | 1 136 041          |
| Övriga fordringar                            |            | 30 129             | 5 218 435          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 277 781            | 242 699            |
|  |            | <u>5 439 440</u>   | <u>6 597 175</u>   |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                    |                    |
| Kassa och bank                               |            | 29 824 430         | 24 418 550         |
|  |            | <u>29 824 430</u>  | <u>24 418 550</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 35 263 870         | 31 015 725         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>536 031 584</b> | <b>541 925 369</b> |



| KONCERNENS BALANSRÄKNING                     | <u>Not</u> | <u>2016.12.31</u>  | <u>2015.12.31</u>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| Aktiekapital (2 140 000 aktier)              |            | 2 140 000          | 2 140 000          |
| Bundna reserver                              |            | 23 712 000         | 13 260 000         |
| Fria reserver                                |            | 162 089 869        | 176 340 125        |
| Årets resultat                               |            | 17 839 270         | 13 321 744         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>205 781 139</u> | <u>205 061 869</u> |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                    |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 12         | 17 535 866         | 14 543 745         |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <u>17 535 866</u>  | <u>14 543 745</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 278 400 000        | 287 600 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>278 400 000</u> | <u>287 600 000</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 9 200 000          | 9 200 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 392 353            | 1 038 283          |
| Övriga skulder                               |            | 11 509 573         | 11 330 122         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 13 212 653         | 13 151 350         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>34 314 579</u>  | <u>34 719 755</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>536 031 584</b> | <b>541 925 369</b> |

| <b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERN</b>  | <b>2016-01-01-<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01-<br/>2015-12-31</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Rörelseresultat   | 31 664 392                        | 26 495 406                        |
| Avskrivningar   | 10 141 930                        | 10 141 930                        |
| Erhållen ränta  | 38 915                            | 30 008                            |
| Erlagd ränta  | -7 997 738                        | -8 463 691                        |
| Betald skatt  | -1 185 353                        | -68                               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>32 662 146</b>                 | <b>28 203 585</b>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                             |                                   |                                   |
| Minskning (+) / ökning (-) av fordringar  | -953 926                          | -497 103                          |
| Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder                                | 17 660                            | 11 754 774                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>31 725 880</b>                 | <b>39 461 256</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Utbetald utdelning till aktieägare  | -17 120 000                       | -8 560 000                        |
| Amortering lån  | -9 200 000                        | -9 220 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-26 320 000</b>                | <b>-17 780 000</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>5 405 880</b>                  | <b>21 681 256</b>                 |
| Likvida medel vid årets början  | 24 418 550                        | 2 737 294                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>29 824 430</b>                 | <b>24 418 550</b>                 |

SP  




**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

|  | <u>Not</u> | <u>2016-01-01-<br/>2016-12-31</u> | <u>2015-01-01-<br/>2015-12-31</u> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m</b>                    |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 1 020 000                         | 1 017 501                         |
|  |            | <u>1 020 000</u>                  | <u>1 017 501</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -1 314 930                        | -3 005 932                        |
| Personalkostnader                                | 4          | -132 000                          | -132 000                          |
|  |            | <u>-1 446 930</u>                 | <u>-3 137 932</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>-426 930</b>                   | <b>-2 120 431</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 9                                 | 184                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -1 080                            | -2 393                            |
|  |            | <u>-1 071</u>                     | <u>-2 209</u>                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-428 001</b>                   | <b>-2 122 640</b>                 |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                     |            |                                   |                                   |
| Erhållna koncernbidrag                           |            | 500 000                           | 5 500 000                         |
|  |            | <u>500 000</u>                    | <u>5 500 000</u>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>71 999</b>                     | <b>3 377 360</b>                  |
| Skatt på årets resultat                          | 7          | -15 838                           | -742 979                          |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b><u>56 161</u></b>              | <b><u>2 634 381</u></b>           |

| <b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>           | <b>Not</b> | <b>2016.12.31</b>  | <b>2015.12.31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                     | 11         | 174 967 175        | 174 967 175        |
| Uppskjuten skattefordran                     | 12         | 16 243             | 32 081             |
|  |            | <u>174 983 418</u> | <u>174 999 256</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 174 983 418        | 174 999 256        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 11 250 047         | 28 714 932         |
| Aktuell skattefordran                        |            | 193                | 184                |
| Övriga fordringar                            |            | 30 129             | 15 918             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 98 000             | 79 115             |
|  |            | <u>11 378 369</u>  | <u>28 810 149</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                    |                    |
| Kassa och bank                               |            | 2 231 189          | 1 842 898          |
|  |            | <u>2 231 189</u>   | <u>1 842 898</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 13 609 558         | 30 653 047         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>188 592 976</b> | <b>205 652 303</b> |

| <b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>           | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b><u>Eget kapital och skulder</u></b>       |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Aktiekapital (2 140 000 aktier)              |            | 2 140 000          | 2 140 000          |
|  |            | <u>2 140 000</u>   | <u>2 140 000</u>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 177 506 442        | 191 992 061        |
| Årets resultat                               |            | 56 161             | 2 634 381          |
|  |            | <u>177 562 603</u> | <u>194 626 442</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 179 702 603        | 196 766 442        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 147 793            | 143 861            |
| Övriga skulder                               |            | 8 560 000          | 8 560 000          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 182 580            | 182 000            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>8 890 373</u>   | <u>8 885 861</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>188 592 976</b> | <b>205 652 303</b> |

| <b>KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG</b>   | <b>2016-01-01-<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01-<br/>2015-12-31</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Rörelseresultat   | -426 930                          | -2 120 431                        |
| Erhållen ränta  | 9                                 | 184                               |
| Erlagd ränta  | -1 080                            | -2 393                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <u>-428 001</u>                   | <u>-2 122 640</u>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                             |                                   |                                   |
| Minskning (+) / ökning (-) av fordringar  | 17 931 780                        | 12 588 594                        |
| Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder                                | 4 512                             | -1 944 675                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <u>17 508 291</u>                 | <u>8 521 279</u>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Utbetald udelning till aktieägare   | -17 120 000                       | -8 560 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <u>-17 120 000</u>                | <u>-8 560 000</u>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>388 291</b>                    | <b>-38 721</b>                    |
| Likvida medel vid årets början  | 1 842 898                         | 1 881 619                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>2 231 189</b>                  | <b>1 842 898</b>                  |

SD  


## 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*

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 215 700 000 av koncernens totala skuld om 287 600 000 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 - 5 297 400 kr per 2016-12-31.

##### *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.

SP  
M  
14

*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 tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade 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.

| <b>Not 2</b>                                | <b>2016-01-01-<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01-<br/>2015-12-31</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Inköp och försäljning inom koncernen</b> |                                   |                                   |
| <i>Moderbolaget</i>                         |                                   |                                   |
| Inköp som avser koncerföretag               | 0                                 | 0                                 |
| Försäljningen som avser koncerföretag       | <u>1 020 000</u>                  | <u>1 017 501</u>                  |
|   | 1 020 000                         | 1 017 501                         |

| <b>Not 3</b>   | <b>2016-01-01-<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01-<br/>2015-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Leasingavtal - Operationell leasing</b>   |                                   |                                   |
| <i>Koncernen</i>   |                                   |                                   |
| I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med  | 5 824 838                         | 5 432 020                         |
| Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara hyresavtal, där Gothenburg PVH AB är leasegivare, förfaller till betalning enligt följande |                                   |                                   |
| Inom 1 år  | 44 685 795                        | 44 705 795                        |
| Mellan 2- 5 år   | 176 449 590                       | 174 250 400                       |
| Senare än 5 år   | <u>130 665 000</u>                | <u>174 220 000</u>                |
|  | 351 800 385                       | 393 176 195                       |

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

| <b>Not 4</b>                                 | <b>2016-01-01-<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01-<br/>2015-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Ledande befatninghavares ersättningar</b> |                                   |                                   |
| <i>Koncernen</i>                             |                                   |                                   |
| <i>Arvode styrelse</i>                       |                                   |                                   |
| 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                           |
| <i>Moderbolaget</i>                          |                                   |                                   |
| <i>Arvode styrelse</i>                       |                                   |                                   |
| 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.

| <b>Not 5</b>   | <b>2016-01-01-<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01-<br/>2015-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar</b> |                                   |                                   |
| <i>Koncernen</i>   |                                   |                                   |
| 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                        |
| <b>Not 6</b>   | <b>2016-01-01-<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01-<br/>2015-12-31</b> |
| <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>            |                                   |                                   |
| <i>Koncernen</i>   |                                   |                                   |
| Räntekostnader   | 7 997 738                         | 8 463 691                         |
| Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt                           | <u>649 631</u>                    | <u>271 000</u>                    |
|  | 8 647 369                         | 8 734 691                         |

SD  
K  
M

|   | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Not 7 Skatt på årets resultat</b>      |                           |                           |
| <i>Koncernen</i>                          |                           |                           |
| Aktuell skatt                             | -2 874 178                | 0                         |
| Uppskjuten skatt                          | -2 342 490                | -4 468 979                |
|   | <b>-5 216 668</b>         | <b>-4 468 979</b>         |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>       |                           |                           |
| Resultat före skatt                       | 23 055 938                | 17 790 723                |
| Skattekostnad 22,00%                      | -5 072 306                | -3 913 959                |
| Skatteeffekt av:                          |                           |                           |
| Nettoeffekt skattemässiga justeringar     | -144 361                  | -555 020                  |
| <b>Summa</b>                              | <b>-5 216 668</b>         | <b>-4 468 979</b>         |
| <i>Moderbolaget</i>                       |                           |                           |
| Uppskjuten skatt                          | -15 838                   | -742 979                  |
|   | <b>-15 838</b>            | <b>-742 979</b>           |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>       |                           |                           |
| Resultat före skatt                       | 71 999                    | 3 377 360                 |
| Skattekostnad 22,00%                      | -15 840                   | -743 019                  |
| Skatteeffekt av:                          |                           |                           |
| Nettoeffekt skattemässiga justeringar     | 2                         | 40                        |
|   | <b>-15 838</b>            | <b>-742 979</b>           |
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>           | <b>2016.12.31</b>         | <b>2015.12.31</b>         |
| <i>Koncernen</i>                          |                           |                           |
| Ingående anskaffningsvärde                | 459 125 316               | 459 125 316               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 459 125 316               | 459 125 316               |
| Ingående avskrivningar                    | -6 947 609                | -330 839                  |
| Årets avskrivningar                       | -6 616 770                | -6 616 770                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar       | -13 564 379               | -6 947 609                |
| Utgående redovisat värde                  | 445 560 937               | 452 177 707               |
| Redovisat värde byggnader                 | 315 891 616               | 322 508 386               |
| Redovisat värde mark                      | 129 669 321               | 129 669 321               |
|   | <b>445 560 937</b>        | <b>452 177 707</b>        |
| Taxeringsvärde                            |                           |                           |
| Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: | 407 096 000               | 371 420 000               |
| Varav byggnader:                          | 238 310 000               | 241 600 000               |

SD  
M  
A



|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9 Byggnadsinventarier</b>         | <b>2016.12.31</b> | <b>2015.12.31</b> |
| <u>Koncernen</u>                         |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde               | 62 433 356        | 62 433 356        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62 433 356        | 62 433 356        |
| Ingående avskrivningar                   | -3 701 419        | -176 259          |
| Årets avskrivningar                      | -3 525 160        | -3 525 160        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -7 226 579        | -3 701 419        |
| Utgående redovisat värde                 | 55 206 777        | 58 731 937        |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Förvaltningsfastighet<br/>(byggnader, mark och byggnadsinventarier)</b> | <b>2016.12.31</b> | <b>2015.12.31</b> |
| Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier                                  | 324 754 298       | 341 138 572       |
| Verkligt värde förvaltningsfastighet  | 600 000 000       | 550 000 000       |

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.

|   |                     |                    |
|---|---------------------|--------------------|
| <b>Not 11 Andelar i koncernföretag</b>        | <b>2016.12.31</b>   | <b>2015.12.31</b>  |
| <u>Moderbolaget</u>                           |                     |                    |
| <b>Företag</b>                                | <b>Antal/Kap.</b>   | <b>Redovisat</b>   |
| <b>Organisationsnummer</b>                    | <b>andel %</b>      | <b>Värde</b>       |
| Gothenburg PVH AB                             | 50 000              | 174 967 175        |
| 556808-4221                                   | 100,00%             | 174 967 175        |
|   |                     | <u>174 967 175</u> |
| <b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b> | <b>Eget kapital</b> | <b>Resultat</b>    |
| Gothenburg PVH AB                             | 27 578 557          | 10 357 470         |

|   |                         |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
| <b>Not 12 Uppskjuten skatt</b>          |                         | <b>2016.12.31</b>      |
| <u>Koncernen</u>                        | Uppskjuten skattefodran | Uppskjuten skatteskuld |
| Temporära skillnader byggnader och mark |                         | 8 735 615              |
| Underskottsavdrag                       | 16 243                  |                        |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver   |                         | 8 816 494              |
| Delsumma                                | 16 243                  | 17 552 109             |
| Kvittning                               | -16 243                 | -16 243                |
|   | 0                       | 17 535 866             |
| <u>Koncernen</u>                        | Uppskjuten skattefodran | <b>2015.12.31</b>      |
| Temporära skillnader byggnader och mark |                         | Uppskjuten skatteskuld |
| Underskottsavdrag                       | 39 417                  | 8 714 668              |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver   |                         | 5 868 494              |
| Delsumma                                | 39 417                  | 14 583 162             |
| Kvittning                               | -39 417                 | -39 417                |
|   | 0                       | 14 543 745             |

SD  
/K  
AM

|                                      |                         |                        |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Not 12 Forts uppskjuten skatt</b> |                         | <b>2016.12.31</b>      |
| <i>Moderbolaget</i>                  | Uppskjuten skattefodran | Uppskjuten skatteskuld |
| Underskottsavdrag                    | 16 243                  | 0                      |
|                                      | <u>16 243</u>           | <u>0</u>               |
|                                      |                         | <b>2015.12.31</b>      |
| <i>Moderbolaget</i>                  | Uppskjuten skattefodran | Uppskjuten skatteskuld |
| Underskottsavdrag                    | 32 081                  | 0                      |
|                                      | <u>32 081</u>           | <u>0</u>               |
| <b>Not 13 Långfristiga skulder</b>   | <b>2016.12.31</b>       | <b>2015.12.31</b>      |
| <i>Koncernen</i>                     |                         |                        |
| Amortering inom 2 till 5 år          | 278 400 000             | 287 600 000            |
|                                      | <u>278 400 000</u>      | <u>287 600 000</u>     |
| <b>Not 14 Upplupna kostnader</b>     | <b>2016.12.31</b>       | <b>2015.12.31</b>      |
| <i>Koncernen</i>                     |                         |                        |
| Förskottsbetalda hyresintäkter       | 12 513 620              | 12 299 927             |
| Upplupna räntekostnader              | 403 063                 | 419 838                |
| Övriga upplupna kostnader            | 295 970                 | 431 585                |
|                                      | <u>13 212 653</u>       | <u>13 151 350</u>      |
| <i>Moderbolag</i>                    |                         |                        |
| Övriga upplupna kostnader            | 182 580                 | 182 000                |
|                                      | <u>182 580</u>          | <u>182 000</u>         |

## ÖVRIGA NOTER

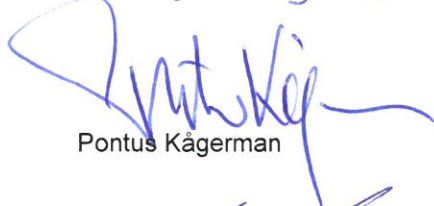
|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b> | <b>2016.12.31</b>  | <b>2015.12.31</b>  |
| <i>Koncernen</i>  |                    |                    |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                 |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                                    | 312 750 000        | 312 750 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                           | <u>312 750 000</u> | <u>312 750 000</u> |
| <b>Eventalförpliktelser</b>                               | Inga               | Inga               |
| <i>Moderbolag</i>   |                    |                    |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                 | Inga               | Inga               |
| <b>Eventalförpliktelser</b>                               |                    |                    |
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag        | 287 600 000        | 296 800 000        |
| <b>Summa eventalförpliktelser</b>                         | <u>287 600 000</u> | <u>296 800 000</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.

SO  
K  
M

Göteborg 2017-03-02



Pontus Kägerman



Stéfan Davidson



David Bergendahl

Caesar Åfors  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2017

Acrevi Revision KB



Gunnar Johansson  
Auktoriserad Revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### **Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2016.

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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

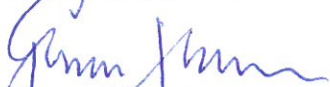
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Göteborg den 13/3 2017

Acrevi Revision KB



Gunnar Johansson  
Auktoriserad revisor