



TORSLANDA
PROPERTY INVESTMENT

ÅRSREDOVISNING
2019

Om Torslanda Property Investment

OM OSS

Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut 7 fastigheter i Göteborg. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgår till 3 miljarder kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 194 000 kvadratmeter och består företrädesvis av kontorslokaler

ORGANISATION

Bolaget leds av VD. Därutöver har bolaget ingått förvaltningsavtal med Sagax och Nyfosa som ansvarar för ekonomisk förvaltning respektive fastighetsförvaltning.



Sörred 8:6

Fastigheten består av ett flertal byggnader med en total uthyrningsbar yta om cirka 74 000 kvadratmeter. På bilden syns Volvo Cars huvudkontor.

Innehåll

Om Torslanda Property Investment	1
Året i korthet	2
VD har ordet	3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affärsidé, mål och strategier	4
Marknadsöversikt	5
Händelser efter årets utgång	5
Fastighetsbeståndet	6
Finansiering	7
Intjäningsförmågan	8
Aktien och aktieägare	9
Styrelse	10
Företagsledning och revisor	11
Risker och riskhantering	12

FINANSIELL INFORMATION

Rapport över koncernens totalresultat och finansiella ställning	14
Rapport över koncernens kassaflöde och förändringar av eget kapital	15
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning	16
Rapport över moderbolagets kassaflöde och förändringar av eget kapital	17
Kommentarer till koncernens totalresultat, finansiella ställning och kassaflöde	18
Noter	19
Revisionsberättelse	41
Nyckeltal	43
Definitioner	44

Den formella årsredovisningen i Torslanda Property Investment utgörs av sidorna 4-40.

Året i korthet

Den 1 oktober 2019 förvärvade bolaget sex fastigheter belägna i direkt anslutning till den redan tidigare ägda fastigheterna i Torslanda. Bolagets uthyrningsbara area ökade med till 194 000 kvadratmeter och hyresvärdet ökade till 227 miljoner kronor.

- Hyresintäkterna ökade till 95,7 (51,1) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade till 59,6 (33,5) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per aktie ökade med 13 % till 17,62 (15,65) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 10,7 (30,0) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 8,8 (1,9) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 51,8 (47,2) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg till 57,3 (31,2) miljoner kronor motsvarande 16,93 (14,57) kronor per aktie.
- Investeringarna uppgick till 2 344 (-) miljoner kronor varav 2 341 (-) avsåg fastighetsförvärv av sex fastigheter från bolagets huvudägare Söderport Holding AB. Förvärvet genomfördes den 1 oktober 2019.
- Torslanda Property Investment genomförde en riktad nyemission av 4 937 575 aktier i samband med ovanstående förvärv.
- Från och med 2019 upprättar Torslanda Property Investment AB sin års- och koncernredovisning enligt EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Tillämpning sker från den 1 januari 2019 och jämförelseåret 2018 har omräknats till det nya regelverket.
- Den 25 november 2019 tillträdde Stefan Berg som VD i bolaget.
- Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 8,80 kronor (8,00) med kvartalsvis utbetalning om 2,20 (2,00) kronor. (Föreslagen utdelning om 8,80 kronor per aktie baseras på antalet aktier per den 31 december 2019. Avstämningsdag för aktiesplit var den 20 mars 2020. Föreslagen utdelning per aktie efter split uppgår till 0,88 kronor.)

Nyckeltal i urval

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr	17,62	15,65
Substansvärde per aktie, kr	196,25	187,25
Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen) ¹⁾	8,80	8,00
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,0
Belåningsgrad, %	52	39
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 004,3	650,0
Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,7

1) Föreslagen utdelning om 8,80 kronor per aktie baseras på antalet aktier per den 31 december 2019. Avstämningsdag för aktiesplit var den 20 mars 2020. Föreslagen utdelning per aktie efter split uppgår till 0,88 kronor.

VD ord



"Bolaget går nu från att vara ett passivt förvaltad fastighetsbolag till ett aktivt fastighetsbolag med ambition att bygga upp en egen organisation och målsättning att växa"

Jag skriver det här VD ordet för Torslanda Property Investment AB i en annan situation än var vi befann oss för bara några månader sen. Händelseutvecklingen har gått snabbt när det gäller Covid-19 pandemin. Effekterna på ekonomin och samhället är svårbedömda både på kort och lång sikt. Nedan vill jag därför först och främst beskriva bolagets utveckling under året som varit samt bolagets position givet de rådande omständigheterna.

Utvecklingen för bolaget under det gångna året var positivt, förvaltningsresultatet 2019 ökade med 13 % per aktie jämfört med föregående år till 17,62 kr. Den huvudsakliga anledningen var ett stort fastighetsförvärv från bolagets huvudägare Söderport Holding AB. Fastigheterna är likt den tidigare ägda fastigheten belägna i Torslanda utanför Göteborg och uthyrda främst till Volvo Cars. Förvärvet medför att de totala intäkterna ökar till 227 miljoner kronor på årsbasis och intjäningsförmåga ökar till 142 miljoner kronor på årsbasis. Den uthyrningsbara arean ökar till 194 000 kvm. I samband med förvärvet upptogs ny finansiering hos Swedbank, Nordea och Helaba och befintliga lån löstes. Lånen har olika löptid och räntebindning. Bolaget förändrades från ett passivt enfastighetsbolag till aktivt förvaltad fastighetsbolag med ambitionen att växa genom både förvärv och investeringar i den befintliga portföljen. Undertecknad tillträdde som VD under slutet av året.

Fastighetsmarknaden har länge utvecklats starkt med en gynnsam finansieringsmarknad och stigande marknadshyror. Sedan jag tillträdde har vi utvärderat ett antal potentiella förvärv och lagt bud

på ett flertal med fokus på kontorsfastigheter i bra kommunikationslägen i de större städerna i Sverige. Prisbildningen har dock bedömts som något hög för att gå vidare med affärerna samtidigt som osäkerheten i marknaden snabbt ökat i samband med Covid-19. Vi går troligtvis in i en lågkonjunktur där såväl efterfrågan på lokaler, hyresnivåer och möjligheten till att finansiera fastighetsförvärv snabbt kan förändras. Regeringen genomför dock en lång rad åtgärder som förhoppningsvis kan påverka utvecklingen och begränsa de negativa effekterna.

Torslanda Property Investment har en bra position givet situationen. Uthyrningsgraden är 100 % med en stabil hyresgäst. Belåningsgraden är på 52 % med bankfinansiering som inte löper ut i närtid och bolaget har inga obligationslån. Utöver det så har bolaget god likviditet som gör att vi kan bistå med hyresgästpassningar och ombyggnationer i den utsträckning hyresgästerna önskar. 94 % av bolagets hyresavtal sett till hyresvärde löper ut 2022 eller senare. Jag bedömer risken som relativt låg för att det ska ske någon större negativ påverkan på resultatet och kassaflödet den närmsta tiden.

Stockholm i april 2020

Stefan Berg

VD, Torslanda Property Investment

Affärsidé, mål och strategier

Fokus framöver är att effektivt förvalta och investera i den befintliga portföljen samt att utöka och diversifiera portföljen både geografiskt och genom ökad hyresgästmix genom nya förvärv.

Affärsidé

Torslanda Property Investments fokuserar på att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige. Fokus ligger främst på kontorsfastigheter med starka kassaflöden i och kring stora och mellanstora städer.

Strategier

Förvärv

Torslanda Property Investment ska aktivt söka upp nya affärer, både avseende nyförvärv av fastigheter och investeringar i befintligt bestånd. Vid förvärv beaktas fastigheterna hyresgästmix, läge, hyresavtalens löptider och utvecklingspotential. För att maximera bolagets förvaltningsresultat och minimera operationella risker.

Förvaltning

Förvaltning ska ske aktivt där hyresgästen hela tiden är i fokus. Genom att bygga långsiktiga relationer och vara lyhörd inför kundernas behov skapas långsiktiga värden.

Finansiering

Effektiv finansiering är en förutsättning för att fullt ut kunna realisera affärsidén. Torslanda Property Investment arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering och kreditfaciliteter i flera olika banker. Belåningsgraden och mixen av olika räntebindning och kapitalbindning bidrar till god värdetillväxt för aktieägarna samtidigt som finansiell stabilitet alltid säkerställs.

Verksamhetsmål

Det långsiktiga verksamhetsmålet är att uppnå en väldiversifierad fastighetsportfölj som växer över tiden med geografisk spridning, blandad hyresgästmix samt olika löptider på hyresavtalen för att balansera risk i kombination med god avkastning.

Marknadsöversikt

Fastighetsmarknaden har utvecklats starkt under flera år, framförallt avseende kontorsfastigheter i centrala lägen, men effekten av Covid-19 gör nu marknaden svårbedömd.

Ekonomi i Sverige var fortsatt stark fram till krisen med Covid-19. Det fanns visserligen tecken på en avmattningsfas efter en lång högkonjunktur. Under det första kvartalet 2020 har spridningen av Covid-19 orsakat en ökad osäkerhet. Många åtgärder har vidtagits i Sverige och andra länder för att begränsa smittspridningen av viruset. Ett stort antal varsel och permitteringar, nedstängda affärsverksamheter samt en befolkning i karantän runt om i världen gör att ekonomin troligtvis bromsar in med en lågkonjunktur som följd. Samtidigt agerar såväl centralbanken som regeringen kraftfullt.

Då bolagets största hyresgäst är Volvo Cars är utvecklingen inom bilbranschen av särskilt intresse. Volvo Cars försäljning har ökat sex år i rad med över 700 000 sålda bilar under 2019. I samband med Covid-19 krisen ser vi dock hur bilfabrikerna tillfälligt fått stänga ner och personal permitterats. Volvo Cars beslutade i mars 2020 att stänga sina fabriker i Torslanda, Belgien och USA. Alla fyra fabriker som

under en period var stängda i Kina har återupptagit produktionen. I skrivande stund har fabriken i Torslanda samt fabriken i Belgien precis öppnat igen medan fabriken i USA planerar hålla fortsatt stängt fram till den 11 maj. Gällande de av bolaget ägda fastigheterna så har hyresgästens kontorspersonal temporärt permitterats till att jobba deltid hemifrån.

Fastighetsmarknaden har utvecklats starkt under den senaste 10-årsperioden och kontorshyrorna i centrala lägen har i genomsnitt ökat med 6 % per år. I samband med hyresökningarna, sjunkande räntor och avkastningskrav har vi sett kraftigt ökade fastighetsvärden. Den nya situationen med Covid-19 gör att situationen snabbt kan förändras. Vi följer situationen noga men vi konstaterar att effekterna på marknaden både på kort och lång sikt är mycket svåra att bedöma i dagsläget.

Händelser efter årets utgång

Den 7 februari pressmeddelades att styrelsen för Torslanda Property Investment AB har beslutat att föreslå en extra bolagsstämma den 10 mars 2020 att besluta om en uppdelning av aktierna i Torslanda Property Investment, varigenom varje befintlig aktie delas upp i tio aktier (så kallad aktiesplit 10:1).

Den 7 februari pressmeddelades kallelse till extra bolagsstämma tisdagen den 10 mars 2020 kl. 14.00.

Den 10 mars pressmeddelades kommuniké från extra bolagsstämma på vilken Bolagsstämman godkände styrelsens förslag om a) ändring av bolagsordningen och b) uppdelning av aktier innebärande att varje aktie delas upp i tio (10) aktier (aktiesplit 10:1). Vidare bemyndigades styrelsen att fastställa avstämningsdag för uppdelningen.

Den 10 mars pressmeddelades information om beslutad uppdelning av aktier i Torslanda Property Investment AB, varigenom varje befintlig aktie delas upp i tio aktier (så kallad aktiesplit 10:1). Uppdelningen sker utan ändring av aktiekapitalet i bolaget men kommer att medföra att aktiens kvotvärde ändras från 1 krona per aktie till 0,10 kronor per aktie.

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av Covid-19 orsakat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Kraftfulla åtgärder har vidtagits i Sverige för att begränsa smittspridningen av viruset, vilket har fått till följd att ekonomin har bromsat in kraftigt. Samtidigt agerar dock såväl centralbanken som regeringen kraftfullt. Torslanda Property Investment följer situationen noga men då osäkerheten är stor kring konsekvenserna är bedömningen att den ekonomiska effekten på marknaden och koncernen, både på lång och kort sikt, inte rimligen kan uppskattas för närvarande.

Fastighetsbeståndet

Torslanda Property Investment har under året förvärvat sex fastigheter och det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den 31 december 2019 till 3 004,3 miljoner kronor. Direktavkastningen uppgick till 6,8 %.

Den 31 december 2019 omfattade fastighetsbeståndet en uthyrningsbar area om 194 000 (49 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 227,2 (51,7) miljoner kronor respektive 226,6 (51,1) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 (99) %.

INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under året investerat 2 343,6 (–) miljoner kronor varav 2 340,6 (–) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Totalt sex fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 145 000 kvadratmeter har förvärvats från bolagets huvudägare Söderport Holding AB genom dotterbolaget Västerport Holding AB. Totalt 3 (–) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Torslanda Property Investment upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Bolaget har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den 31 december 2019 till 3 004,3 (650,0) miljoner kronor. Den redovisade realiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 10,7 (30,0) miljoner kronor. Värderingarna har genomförts i enlighet

med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från Savills Sverige AB. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år.

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,8 (6,7) %.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,9–8,7 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,9–8,7 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,8–6,6 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 8,1 (6,9) % respektive 8,1 (5,9) % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,0 (5,9) % per 31 december 2019. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,8 (6,7) %.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas nedan.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde 31 december 2019

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2018	650,0	1
Förvärv av fastigheter	2 340,6	6
Investeringar i befintligt bestånd	3,0	
Försäljning av fastigheter	–	–
Orealiserad värdeförändring	10,7	
Fastighetsbestånd 31 december 2019	3 004,3	7

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2020	3	1 113	1,9	1 %
2021	6	10 517	11,0	5 %
2022	18	55 823	54,7	24 %
2023	4	2 032	2,2	1 %
2024	2	48 548	53,2	23 %
> 2024	11	105 665	103,6	46 %
Totalt	44	223 698	226,6	100 %

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %-enheter	-69 /+75
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-42/+43
Hyresintäkter	+/-5 %	+117/-117
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-19/+19

Fastighetsbestånd i sammandrag

Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt
			Mkr	Kr/kvm			Mkr
7	194 000	–	3 004,3	13 430	227,2	100 %	226,6

Finansiering

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 1 676,3 (269,2) miljoner kronor. Belåningsgraden uppgick till 52 (39) % och räntetäckningsgraden till 452 (498) %.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 1 303,9 (334,0) miljoner kronor. Under året har eget kapital förändrats till följd av årets totalresultat om 51,8 miljoner kronor, nyemission av aktier om 964,7 miljoner kronor efter transaktionskostnader samt aktieutdelning om 46,7 miljoner kronor.

SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 676,3 (269,2) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 516,8 (230,7) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 52 (39) % av de totala tillgångarna per 31 december 2019. Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgick till 1 682,9 (312,8) miljoner kronor. Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 52 (39) % och räntetäckningsgraden till 452 (498) %.

Totalt har 1 676,3 (–) miljoner kronor upptagits i lån och 269,2 (9,2) miljoner kronor amorterats under året. Periodiserade upplåningskostnader om 10,5 (0,8) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,4 (0,8) år respektive 4,6 (0,9) år vid årets utgång. Avtalade löpande amorteringar är inte inkluderade i beräkningen av kapitalbindningen. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,2 (2,8) % inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer och återbetalning av lån med högre räntenivåer. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 374,5 (201,9) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 0,02 (0,66) %. Koncernen innehar därtill räntetak med 713,5 (–) miljoner kronor i underliggande nominellt belopp.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av året till 159,5 (38,5) miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2019

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2020	588,2	2,2 %	35 %	50,2	3 %	–	–
2021	–	–	–	50,2	3 %	–	–
2022	–	–	–	50,2	3 %	–	–
2023	388,4	2,1 %	23 %	528,2	32 %	194,2	–0,10 %
2024	339,0	2,2 %	20 %	596,6	36 %	–	–
> 2024	360,7	2,3 %	22 %	400,8	24 %	180,4	0,14 %
Summa/genomsnitt	1 676,3	2,2 %	100 %	1 676,3	100 %	374,5	0,02 %

Nettoskuld

	31 dec 2019	31 dec 2018
Räntebärande skulder	1 676,3	269,2
Likvida medel	–159,5	–38,5
Nettoskuld	1 516,8	230,7

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	–20%	–10%	0%	10%	20%
Värdeförändring, Mkr	–601	–300	–	300	601
Belåningsgrad, %	65	58	52	48	44

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	–10%	–5%	0%	5%	10%
Uthyrningsgrad, %	90	95	100	ET	ET
Räntetäckningsgrad, %	410	438	467	ET	ET

Derivatavtal 31 december 2019

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2019	Marknadsvärde 31 dec 2018	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	374,5	5,2	7,2	–1,5	8,7
Räntetak	713,5	5,0	1,1	–	1,1
Summa	1 088,1	5,0	8,3	–1,5	9,8

Intjäningsförmåga

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per 31 december 2019 och tolv månader framåt. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader och kostnader för central administration baseras på faktiskt utfall det senaste halvåret omräknat på årsbasis. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. Skatten är beräknad med 21,4 % schablonskatt.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2020
Hyresvärde	227
Vakans	-1
Hyresintäkter	227
Fastighetskostnader	-34
Driftnetto	193
Central administration	-12
Finansnetto	-39
Förvaltningsresultat	142
Skatt	-30
Resultat efter skatt	111
Förvaltningsresultat per aktie	20,1

Aktien och aktieägare

Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North Growth Market.

AKTIEN

Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North Growth Market. Boleget hade vid periodens utgång cirka 600 aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 351 (289) miljoner kronor.

Torslanda Property Investment genomförde den 1 oktober 2019 en riktad nyemission om 4 937 575 aktier. Totalt fanns 7 077 575 aktier utestående vid periodens utgång. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per aktie. Aktierna ger lika rätt till full utdelning.

LIKVIDITETSGARANT

Torslanda Property Investment har avtal med Erik Penser Bankaktiebolag som agerar likviditetsgarant för handeln på Nasdaq Stockholm, First North Growth Market.

HANDELSPLATS

Torslanda Property Investments aktie handlas på First North Growth Market, Nasdaq Stockholm som är en alternativ marknadspåls. Bolaget på First North regleras av det regelverk som tillämpas av Nasdaq Stockholm, First North. Det innebär att anslutna bolag ska utse en Certified Adviser vilken bland annat ska utöva viss tillsyn och säkerställa att bolaget uppfyller First Norths krav. Wildecos Ekonomisk Information AB är bolagets Certified Adviser.

10 Största aktieägare

Ägare	Antal	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Västerport Holding AB	5 550 080	78,4 %	78,4 %
Adma Förvaltnings AB	258 000	3,6 %	3,6 %
Familjen Kamprads Stiftelse	110 685	1,6 %	1,6 %
Danica Pension	83 380	1,2 %	1,2 %
Länsförsäkringar Kalmar Län	80 000	1,1 %	1,1 %
Crafoordska Stiftelsen	70 000	1,0 %	1,0 %
Fritiders AB	50 000	0,7 %	0,7 %
Jan Löngårdh	50 000	0,7 %	0,7 %
Hans Enocson	40 000	0,6 %	0,6 %
Exceca Allocation AB	30 000	0,4 %	0,4 %
Summa 10 största ägare	6 322 145	89,3 %	89,3 %
Övriga aktieägare	755 430	10,7 %	10,7 %
Totalt	7 077 575	100,0 %	100,0 %

1) Aktieägarstruktur per 31 december 2019 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden

Aktiehandeln

	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Börskurs vid stängning, kr	191	135
Börsvärde, miljoner kr	1 351	289
Genomsnittligt antal omsatta aktier	2 170	293
Genomsnittlig omsättning, kr	336 978	38 933
Genomsnittligt antal utestående aktier	3 384 539	2 140 000

Styrelse



JENS ENGWALL

Styrelseordförande

Tillträde: 2019

Huvudsaklig nuvarande

sysselsättning: Verkställande direktör och styrelseledamot i Nyfosa AB

Arbetslivserfarenhet: Grundare och VD för Hemfosa Fastigheter AB (2009-2018), VD i Kungsleden AB (1993-2006) samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat positioner inom Skanska AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Söderport Holding AB samt styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB och Quanta Fuel AS.

Antal aktier i Bolaget: 0

Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare:

Oberoende i förhållande till bolaget, ej oberoende i förhållande till större aktieägare.



JOHAN HESSIUS

Styrelseledamot

Tillträde: 2019

Huvudsaklig nuvarande

sysselsättning: Advokat och delägare i Cirio Advokatbyrå AB.

Arbetslivserfarenhet: Styrelseuppdrag i ett flertal bolag noterade på Nasdaq Stockholm och Nasdaq First North Growth Market.

Utbildning: Juristexamen från Stockholms universitet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Bantorget Hyresbostäder AB, Västerkulla Hotell Holding AB, Runö Fastigheter HB och SHH Landbolaget AB och Retail United International AB samt styrelseledamot i Söderport Holding AB och SHH Bostad AB.

Antal aktier i Bolaget: 0

Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare:

Oberoende i förhållande till bolaget, ej oberoende i förhållande till större aktieägare.



PONTUS KÅGERMAN

Styrelseledamot

Tillträde: 2015

Huvudsaklig nuvarande

sysselsättning: Delägare advokatfirman Glimstedt, styrelseordförande i Link Prop Investment AB, Solnaberg Property AB och Klockarbäcken Property Investment AB samt för några mindre bolag, styrelseledamot i Torslanda Property Investment AB.

Arbetslivserfarenhet: Delägare, Glimstedt, 2008 Delägare, Kilpatrick Stockton, 2001-2008, Delägare, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1987-2001, Biträdande jurist, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1980-1987, Tingsnotarie, Södra Roslags tingsrätt, 1980.

Utbildning: Jur kand (Stockholms universitet, 1978), Yale Law School, 1978, Fil.kand., Stockholms Universitet (150 poäng i national- och företags-ekonomi), 1970.

Antal aktier i Bolaget: 30 000 aktier (varav 1 000 via bolag).

Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare:

Oberoende i förhållande till bolaget och större aktieägare.



ANN-SOFIE LINDROTH

Styrelseledamot

Tillträde: 2015

Huvudsaklig nuvarande

sysselsättning: Ekonomichef Nyfosa. **Arbetslivserfarenhet:** Koncerncontroller och ekonomichef på Hemfosa AB samt tidigare revisions-tjänst på EY Real Estate.

Utbildning: Ekonomie magisterexamen från Lunds universitet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Söderport Holding AB.

Antal aktier i Bolaget: 0

Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare:

Oberoende i förhållande till bolaget, ej oberoende i förhållande till större aktieägare.



DAVID MINDUS

Styrelseledamot

Tillträde: 2019

Huvudsaklig nuvarande

sysselsättning: Verkställande direktör och styrelseledamot i AB Sagax (publ).

Arbetslivserfarenhet: Analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.

Utbildning: Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB och Söderport Holding AB.

Antal aktier i Bolaget: 0

Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare:

Oberoende i förhållande till bolaget, ej oberoende i förhållande till större aktieägare.

Företagsledning

VD för Torslanda Property Investment är Stefan Berg. Bolaget har tecknat avtal med Sagax avseende den ekonomiska administrationen och med Nyfosa avseende fastighetsförvaltningen.



STEFAN BERG

VD Torslanda Property Investment AB (publ)

Tillträde: 2019

Arbetslivserfarenhet: Tidigare erfarenhet från Magnolia Bostad AB med ansvar för affärsutveckling samt som head of asset management från CBRE Global Investors, senior associate i Pembroke Real Estate och head of asset management i Genesta Property Nordic AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

Antal aktier i Bolaget: 0 aktier

Revisor



OSKAR WALL

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB och medlem i FAR.

Övriga revisorsuppdrag är AB Sagax, Arlandastad Holding, Estea, Forsmark Kraftgrupp, Järntorget Byggintressenter, Stendörren Fastigheter och Stockholmshem.

Inget aktieinnehav i Torslanda Property Investment AB den 31 december 2019.



Risker och riskhantering

Hyresintäkter och hyresutveckling

Torslanda Property Investments intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror.

Hantering

Bolagets fastigheter är belägna i Torslanda utanför Göteborg där hyresmarknaden karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Torslanda Property Investments exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Torslanda Property Investment i samband med omförhandlingar efter långa löptider på hyresavtalen.

Transaktionsrelaterade risker

Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade.

Hantering

Risker förebyggs genom att säkerställa att Torslanda Property Investment genomför relevanta kontroller och undersökningar samt har adekvat kompetens och därutöver anlitar extern kompetens när så krävs.

Kreditrisk

Den primära motpartsrisken ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. Bolagets största hyresgäst står för 91 % av den totala årshyran. Om hyresgästen inte kan fullgöra sina betalningar i enlighet med hyresavtalen skulle det leda till en finansiell förlust för bolaget.

Hantering

Torslanda Property Investment arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning och har en löpande och nära dialog med bolagets största hyresgäst.

Finansierings- och likviditetsrisk

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan förändras vilket kan påverka bolagets möjligheter till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller ej kan ske till skäliga villkor.

Hantering

Torslanda Property Investment strävar efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Därutöver strävar bolaget efter att använda flera olika affärsbanker, både svenska och utländska. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Torslanda Property Investment har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Torslanda Property Investment bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor. Torslanda Property Investment har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren.

Drifts- och underhållskostnader

De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader samt kostnader för fastighetsskatt. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal kan de påverka bolagets resultat negativt.

Hantering

För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Torslanda Property Investment till självkostnad. Torslanda Property Investment exponering mot driftskostnadsförändringar är således relativt begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

Ränterisk

Torslanda Property Investments finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. Bolaget definierar ränterisk som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan snabbt förändras vilket påverkar bolagets finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Hantering

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Torslanda Property Investment nominella ränteswappar. De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna påverkar bolagets resultat- och balansräkning, men är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut kommer värdet på de derivat som bolaget använder alltid att vara noll.

Risker och riskhantering

ORGANISATORISKA OCH OPERATIONELLA RISKER

Torslanda Property Investment kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bolaget har därutöver endast en anställd som tillika är VD vilket medför ett beroende av en enskild medarbetare.

Hantering

Bolaget har tecknat avtal med AB Sagax avseende den ekonomiska förvaltningen och med Nyfosa AB avseende den tekniska förvaltningen. Detta möjliggör att bolaget kan dra nytta av den kompetens och erfarenhet som finns hos båda bolagen. Därutöver får bolaget tillgång till ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att minska de organisatoriska och operationella riskerna.

MILJÖRISK

Utgångspunkten avseende föroreningar och andra miljökador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Torslanda Property Investment bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Torslanda Property Investment för marsanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Torslanda Property Investment negativt.

Hantering

Det är angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Torslanda Property Investment genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva. För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. Torslanda Property Investment har heller inte identifierat några väsentliga miljörisiker.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Torslanda Property Investment har i sin redovisning beaktat uppskjuten skatt beräknat på skillnaden mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Torslanda Property Investment har även beaktat uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott i koncernbolagen. Konsekvensen blir att Torslanda Property Investments resultat och egna kapital är exponerat för eventuella förändringar i skattelagstiftningen. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja underskott från tidigare år. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget. Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter.

Hantering

Bolaget anlitar skatteexpertis när det bedöms nödvändigt samt bevakar föreslagna förändringar i regelverk och lagstiftning i syfte att uppnå en bra skattesituation. Bolaget har i de flesta kontrakt avtalat att kostnaden för fastighetsskatt ska ersättas av hyresgästerna.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter	2	95,7	51,1
Övriga intäkter		0,8	0,4
Driftskostnader	3	-2,1	-1,8
Underhållskostnader	3	-6,6	-2,1
Fastighetsskatt	3	-6,6	-4,1
Övriga fastighetskostnader	3	-0,1	-0,2
Driftnetto		81,0	43,3
Central administration	4, 5	-4,7	-1,4
Finansiella intäkter	6	0,3	-
Finansiella kostnader	6	-16,9	-8,4
Finansiella kostnader räntekomponent leasing		-0,1	-
Förvaltningsresultat		59,6	33,5
<i>Värdoförändringar:</i>			
Fastigheter, orealiserade	9	10,7	30,0
Finansiella instrument, orealiserade	13	8,8	1,9
Resultat före skatt		79,1	65,4
Uppskjuten skatt	8	-21,6	-15,0
Aktuell skatt	8	-5,7	-3,1
Periodens resultat		51,8	47,2
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat för perioden		51,8	47,2
Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning)		15,32	22,08
Genomsnittligt antal aktier		3 384 539	2 140 000

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2019-12-31	2018-12-31	2018-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9	3 004,3	650,0	620,0
Räntederivat	13	8,3	-	-
Summa anläggningstillgångar		3 012,6	650,0	620,0
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		0,1	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1,4	0,5	-
Övriga fordringar		21,4	4,6	3,8
Kassa och bank	22	159,5	38,5	36,0
Summa omsättningstillgångar		182,4	43,6	39,8
SUMMA TILLGÅNGAR		3 195,0	693,6	659,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		7,1	2,1	2,1
Övrigt tillskjutet kapital		1 001,9	42,1	23,7
Balanserad vinst inklusive årets resultat		294,8	289,7	277,5
Summa eget kapital	20	1 303,9	334,0	303,4
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	12	1 615,6	-	268,3
Uppskjuten skatteskuld	10	93,4	64,2	49,7
Räntederivat	13	-	1,5	3,4
Övriga långfristiga skulder	12	3,8	-	-
Summa långfristiga skulder		1 712,7	65,7	321,4
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	12	50,2	268,4	8,4
Leverantörsskulder		2,2	0,2	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	67,9	13,6	-
Övriga kortfristiga skulder		58,2	11,7	26,6
Summa kortfristiga skulder		178,5	293,9	35,0
Summa skulder		1 891,1	359,6	359,4
Summa eget kapital och skulder		3 195,0	693,6	659,8

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Not 22	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Resultat före skatt		79,2	65,4
Värdeförändringar på fastigheter		-10,7	-30,0
Värdeförändringar på finansiella instrument		-8,8	-1,9
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		1,5	0,8
Betald skatt		-3,3	-3,1
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-0,6	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		57,3	31,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-17,2	-1,3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		80,6	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		120,8	28,9
Förvärv av fastigheter		-1 364,7	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-3,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 367,7	-
Aktieemission		-	-
Utbetald utdelning till aktieägare		-27,0	-17,1
Upptagna lån		1 664,4	-
Amorterade lån		-269,2	-9,2
Minskning av övriga långfristiga skulder		-0,2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 367,9	-26,3
Periodens kassaflöde		121,0	2,5
Likvida medel vid periodens ingång		38,5	36,0
Likvida medel vid periodens utgång		159,5	38,5

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2017	2,1	42,1	259,7	303,9
Aktieutdelning	-	-	-17,1	-17,1
Totalresultat januari-december 2018	-	-	47,2	47,2
Eget kapital 31 december 2018	2,1	42,1	289,7	334,0
Aktieutdelning	-	-	-46,7	-46,7
Aktieemission	4,9	959,8	-	964,7
Totalresultat januari-december 2019	-	-	51,8	51,8
Eget kapital 31 december 2019	7,1	1 001,9	294,8	1 303,9

1) Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	19	8,5	1,1
Administrationskostnader	4,5	-10,2	-1,5
Rörelseresultat		-1,7	-0,4
Resultat från andelar i koncernföretag	7	95,2	16,0
Finansiella intäkter	6	0,1	-
Finansiella kostnader	6	-0,1	-
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		93,5	15,6
Erhållna koncernbidrag		-	0,4
Skatt	8	0,5	-
Periodens resultat		94,0	16,0
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat för perioden		94,0	16,0

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i miljoner kronor	Not	2019	2018
Årets resultat		94,0	16,0
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		94,0	16,0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	1 131,8	175,0
Uppskjuten skattefordran	10	0,4	-
Summa anläggningstillgångar		1 132,3	175,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	17	-	3,8
Övriga fordringar		0,1	-
Kassa och bank	22	95,8	1,5
Summa omsättningstillgångar		95,9	5,4
SUMMA TILLGÅNGAR		1 228,1	180,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7,1	2,1
Reservfond		-	-
Summa bundet eget kapital	20	7,1	2,1
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 171,6	211,9
Balanserat resultat		-89,2	-58,5
Årets resultat		94,0	16,0
Summa fritt eget kapital		1 176,3	169,4
Summa eget kapital		1 183,4	171,5
Skulder			
Kortfristiga skulder till koncernbolag	18	15,1	-
Leverantörsskulder		-	0,1
Övriga skulder		28,4	8,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0,5	0,2
Summa skulder		44,7	8,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 228,1	180,4

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 22	2019	2018
Resultat före skatt		93,5	16,0
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag		-79,2	-
Koncerninterna ränteintäkter		-0,1	-
Koncerninterna räntekostnader		0,1	-
Bokslutsdispositioner		-	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		14,4	15,6
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-	1,5
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		0,8	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15,1	17,0
Andelar i koncernföretag		-877,6	-
Fordringar på koncernföretag		3,8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-873,8	-
Nyemission av aktier		964,7	-
Utbetald utdelning till aktieägare		-27,0	-17,1
Skulder till koncernföretag		15,1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		952,9	-17,1
Årets kassaflöde		94,3	-0,1
Likvida medel vid årets ingång		1,5	1,6
Likvida medel vid årets utgång		95,8	1,5

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2017	2,1	170,5	172,6
Aktieutdelning	-	-17,1	-17,1
Totalresultat januari–december 2018	-	16,0	16,0
Eget kapital 31 december 2018	2,1	169,4	171,5
Aktieutdelning	-	-46,7	-46,7
Aktieemission	5,0	960,1	965,1
Transaktionskostnader	-	-0,4	-0,4
Totalresultat januari–december 2019	-	94,0	94,0
Eget kapital 31 december 2019	7,1	1 176,4	1 183,5

Kommentarer till koncernens totalresultat

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden januari till och med december 2019. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Belopp avseende finansiell ställning samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång i år respektive föregående år. Från och med 2019 upprättar Torslanda Property Investment AB sin års- och koncernredovisning enligt EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Tillämpning sker från den 1 januari 2019 och jämförelseåret 2018 har omräknats till det nya regelverket.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 78 % till 59,6 (33,5) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 13 % till 17,62 (15,65) kronor. Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 10,7 (30,0) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 8,8 (1,9) miljoner kronor. Periodens resultat efter skatt uppgick till 51,8 (47,2) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 87 % till 95,7 (51,1) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 %. Tidsbegränsade rabatter uppgår till 0,6 miljoner kronor. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 0,3 miljoner kronor är uppsagt för avflyttning.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 8,7 (3,9) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetskatt har ökat till 6,6 (4,1) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har minskat till 0,1 (0,2) miljoner kronor. Samtliga kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 4,7 (1,4) miljoner kronor motsvarande 4,9 % (2,7 %) av koncernens hyresintäkter. Koncernen hade vid periodens utgång 1 (0) medarbetare. Bolaget har sedan den 1 oktober 2019 förvaltningsavtal med Sagax avseende ekonomisk förvaltning och med Nyfosa avseende fastighetsförvaltning. Även funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 1 676,3 (268,4) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. De finansiella kostnaderna uppgick till 16,9 (8,4) miljoner kronor. Kostnader för arrende om 0,1 miljoner kronor belastar finansnettot i enlighet med IFRS 16 från 2019. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2019 till 2,2 % (2,8 %).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 10,7 (30,0) miljoner kronor. Värdeförändringen beror främst på ökade hyresintäkter till följd av index kopplat till förändringar i konsumentprisindex. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs på sidan 6. Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till 8,8 (1,9) miljoner kronor och avsåg ränteswappar om nominellt 374,5 (201,9) miljoner kronor samt räntetak om 713,5 (-) miljoner kronor.

MODERBOLAG

Moderbolaget ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 16.

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för Torslanda Property Investment AB (publ) med organisationsnummer 556985-8078 avseende verksamhetsåret 2019 har godkänts av styrelsen för publicering 27 april 2020. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Torslanda Property Investment AB, c/o AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Detta är Torslanda Property Investments första koncernredovisning som har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tidigare tillämpade koncernens bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Se även sidorna 36-39 för omräkningseffekter.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och för första gången även RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

Allmänt

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år omräknade till IFRS där det är tillämpligt. Tillgångar och

skulder är redovisade till upplupna anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

Koncernen

Koncernredovisningen omfattar Torslanda Property Investment AB och dess dotterbolag. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. Torslanda Property Investment AB har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader samt identifierbara tillgångar och skulder. Bolag som avyttrats ingår i koncernredovisningen fram till dess att moderbolagets bestämmande inflytande upphör. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

När Torslanda Property Investment förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. Alla koncernens bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv. Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Kritiska bedömningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Torslanda Property Investment gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag. Externa värderingar, baserade på observerbara marknadsdata, av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för realiserade värdeförändringar, vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. En väsentlig bedömningsfråga är även hur uppskjuten skatt ska behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

om skatter i denna not. Torslanda Property Investments verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen, det vill säga tillväxt i förvaltningsresultatet. Storleken på värdeförändringarna målsätts inte. För att ge en rättvisande bild av synen på verksamheten har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta. Redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en resultatrad, förvaltningsresultat, har infogats i rapporten. Torslanda Property Investments aktier har klassificerats som egetkapitalinstrument.

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2019

Nedan redogörs för ändringar i IFRS med påverkan eller möjlig påverkan på Torslanda Property Investment redovisning.

IFRS 16 Leasingavtal tillämpas av Torslanda Property Investment från 1 januari 2019 utan retroaktiv omräkning och innebär en omfattande förändring av redovisningen av leasingavtal för leasetagare och kräver att de flesta leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som tillgångar och skulder. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Leasingavtal, arrendeavtal och tomträttsavtal redovisas vid det första redovisningstillfället till ett värde beräknat som nuvärdet av leasingavgiften, arrendeavgiften respektive tomträttsavgälden. Standarden har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

IFRIC 23 trädde i kraft den 1 januari 2019 och tillämpas av Koncernen från nämnda datum utan retroaktiv omräkning. IFRIC 23 behandlar hur osäkerhet avseende belopp för inkomstskatt ska redovisas och har en mycket begränsad påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2019

En ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv avseende definitionen av rörelseförvärv gäller från 2020 under förutsättning att ändringen antas för tillämpning inom EU. Ändringen innebär att om det verkliga värdet i

allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar kan företaget klassificera det som rörelseförvärv (Asset deal).

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2019 har inte påverkat Torslanda Property Investment redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Rapportering i segment

Torslanda Property Investment bedriver verksamhet i ett segment, förvaltning av fastigheter i Sverige varför redovisning och uppföljning av bolagets VD, dvs högsta verkställande beslutsfattare sker inom ett segment. Bolagets fastigheter ligger samtliga i Torslanda utanför Göteborg varför de interna rapporteringsrutinerna och strukturen är baserad på hela beståndet vilket speglar bedömda marknadsrisker.

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta). Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna ska marknadsvärderas, redovisas de i den följande rapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som realiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Torslanda Property Investment avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens totalresultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då bolaget upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev för fastigheter kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernens balansräkning. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Realiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Ränteutgifter under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som moderbolag erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering vilket innebär att de redovisas som investering i andelar i dotterföretag.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Bonusar betalas och kostnadsförs i takt med att de beviljats och pensionspremier betalas och kostnadsförs månatligen.

Pensioner

För anställda som har rätt till pensionsavsättningar betalar Torslanda Property Investment pensionspremier i enlighet med en avgiftsbestämd plan. Premierna ska beloppsmässigt spegla sedvanliga ITP-avsättningar. Premierna kostnadsförs löpande. Torslanda Property Investment har inga kvarstående förpliktelser eller åtaganden till följd av dessa premiebetalningar för framtida pensioner. Utbetalningarna sker till fristående organ vilka administrerar planerna. Det finns inga åtaganden för förmånsbestämda ITP-planer eller andra ersättningar efter avslutad anställning.

Eget kapital

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelningar redovisas dessa utdelningar som minskning av eget kapital och skuldförs i avvaktan på utbetalning.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under året, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Förvaltningsfastigheter

Torslanda Property Investments fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Torslanda Property Investment har valt att redo-

visa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2019. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Torslanda Property Investment redovisningsprinciper till avtalat värde. Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde till att uppskatta priset vid värderingstidpunkten av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. Härvid beaktas förmågan att använda tillgången på det maximala och bästa sättet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i koncernbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

Finansiella instrument

Koncernen tillämpar IFRS 9, Finansiella instrument. Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, lånefordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultatet och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägande har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelserna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Fordringar

Fordringar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringar upptas initialt till verkligt värde plus eventuella transaktionskostnader. I efterföljande redovisning sker värdering till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden minskat med avdrag för kreditreserveringar. Kreditreservering för förväntade förluster på fordringar görs vid fordrans uppkomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Häri innefattas derivatinstrument, tillgångar som innehas för handel samt optioner.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och bank vilka redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Torslanda Property Investment använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar. I rapporten över finansiell ställning redovisas räntederivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan matematiskt ett teoretiskt förfallande belopp

beräknas. Initialt redovisas derivat i rapporten över finansiell ställning till anskaffningsvärde på affärsdag. Samtliga derivat värderas därefter till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar rapporten över koncernens totalresultat. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras

den dag tillgången eller skulden realiserar. I Torslanda Property Investment föreligger temporära skillnader avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Torslanda Property Investment redovisar enligt följande: Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Torslanda Property Investment tidigare beaktat i redovisningen.

NOT 2 Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2019 uppgick till 95,7 (51,1) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd.

Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, el, fastighetsskatt och index.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. Torslanda Property Investments förvaltningsstrategi med långa hyresavtal framgår av tabellen där 69 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2023.

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 6,4 (4,9) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 100 % (99 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgick vid årets slut till 0,6 (0,6) miljoner kronor.

Torslanda Property Investments strategi är att eftersträva låg operativ risk genom bland annat långa hyresavtalstider. Tabellen visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2020	4		2,3	1 %
2021	5		10,6	5 %
2022	18		54,7	24 %
2023	4		2,2	1 %
2024	2		53,2	23 %
>2024	11		103,6	46 %
Summa	44		226,6	100 %
Avtalade framtida hyresintäkter			2019-12-31	2018-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1			226,4	53,9
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5			748,4	214,4
Avtalade hyresintäkter senare än år 5			479,6	52,6
Summa			1 454,4	320,9

NOT 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2019 till 15,4 (8,2) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration. Tomträttsavgäld redovisas som finansiell kostnad från 1 januari 2019. I flertalet av Torslanda Property Investments hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drifts- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Torslanda Property Investment tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2019 till 2,1 (1,8) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 6,6 (2,1) miljoner kronor.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Torslanda Property Investment betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 1 (0). Tomträttsavgälder inklusive arrendeavgifter uppgick under år 2019 till 0,1 (0) miljoner kronor och avser i huvudsak Torslanda Property Investments tomträtter i Göteborgs stad. Från den 1 januari 2019 redovisas tomträttsavgäld som finansiell kostnad.

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Torslanda Property Investment varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). Fastighetsskatten uppgick totalt till 6,6 (4,1) miljoner kronor under 2019.

ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2019 till 0,1 (0,2) miljoner kronor.

NOT 4 Anställda och personalkostnader

VD, Stefan Berg anställdes den 25 november 2019. Torslanda Property Investment hade fram till detta datum inga anställda utan tidigare VD och förvaltare anlätades på konsultbasis.

KONCERNEN

Mkr	2019	2018
Verkställande direktör och styrelse		
Löner och ersättningar m.m.	0,1	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0,0	–
Sociala avgifter	0,1	–
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	–	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	–	–
Sociala avgifter	–	–
Summa kostnader för ersättning till anställda	0,2	–
Styrelsearvode	0,1	0,1

Medelantalet anställda, koncern

Mkr	2019	2018
Medeltalet anställda	0,2	–
Varav kvinnor	0	–
Andel kvinnor	0	–

MODERBOLAGET

Mkr	2019	2018
Verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	0,1	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0,0	–
Sociala avgifter	0,1	–
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	–	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	–	–
Sociala avgifter	–	–
Summa kostnader för ersättning till anställda	0,2	–
Styrelsearvode	0,1	0,1

Medelantalet anställda, moderbolaget

Mkr	2019	2018
Medeltalet anställda	0,2	–
Varav kvinnor	0	–
Andel kvinnor	0	–

NOT 5 Ersättning till revisorer

Förfalloår	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB (Mazars SET 2018):				
Ersättning för revision	0,3	0,1	–	–
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–	–	–
Andra konsulttjänster från revisionsbyrå	–	–	–	–
Summa	0,3	0,1	–	–

NOT 6 Finansiella intäkter och kostnader

KONCERNEN

Mkr	2019	2018
Finansiella intäkter	0,3	–
Räntekostnader	–15,4	–7,6
Övriga finansiella kostnader	–1,5	–0,8
Finansiella kostnader	–16,9	–8,4
Netto	–16,6	–8,4

MODERBOLAGET

Mkr	2019	2018
Finansiella intäkter	0,1	–
Finansiella intäkter	0,1	–

NOT 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2019	2018
Resultat vid försäljning av dotterbolag	79,2	–
Utdelning från dotterbolag	16,0	16,0
Summa	95,2	16,0

NOT 8 Skattekostnad

Torslanda Property Investment redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Även justering av aktuell skatt för tidigare år hänförs hit.

Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan avvika från det redovisade resultatet, med aktuell skattesats. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

- göra skattemässiga avskrivningar
- göra direktavdrag för vissa investeringar i fastigheter, vilka aktiveras i bolagets redovisning, samt
- utnyttja befintliga skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt har beräknats med på balansdagen beslutad skattesats för kommande år.

NOT 8 Skattekostnad, *forts.*

Nedan redovisas vilka skatteintäkter respektive skattekostnader som påverkat Torslanda Property Investment redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	–5,7	–3,1	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	–	–	–	–
Summa aktuell skatt	–5,7	–3,1	–	–
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	–6,3	–2,9	–	–
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0,4	0,0	0,4	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	–1,8	0,2	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–13,9	–12,3	–	–
Summa uppskjuten skatt	–21,6	–15,0	0,4	–
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	–27,3	–18,1	0,4	–

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	79,1	65,4	93,5	15,6
Återläggning resultat från joint ventures ¹⁾	–	–	–	–
Resultat före skatt exklusive joint ventures	79,1	65,4	93,5	15,6
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 21,4 (22) %	–16,9	–14,4	–20,0	–3,4
Skillnad i utländska skattesatser	–	–	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	–	–	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	–	–	20,4	3,4
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	–	–	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–11,1	–3,7	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	–	–	–	–
Skatt vid fastighetsförsäljningar	–	–	–	–
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	0,7	–	–	–
Redovisad skatt	–27,3	–18,1	0,4	–

NOT 8 Skattekostnad, forts.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2019.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatteunderlag	Skillnad mot redovisat resultat
Förvaltningsresultat exklusive resultatandelar från joint ventures	59,6	0,0	59,6	0,0
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-58,8	58,8	0,0	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	-3,3	0,0	-3,3	-3,3
Övriga skattemässiga justeringar	27,2	30,6	57,8	57,8
Skattepliktigt förvaltningsresultat	24,8	89,4	114,1	54,5
Värdeförändringar, fastigheter	0,0	10,7	10,7	0,0
Försäljningar av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändringar, finansiella derivat	0,0	8,8	8,8	0,0
Övriga skattemässiga justeringar	0,0	-1,9	-1,9	-1,9
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	24,8	106,9	131,7	52,6
Underskottsavdrag, ingående balans	0,0	0,0	0,0	0,0
Ändrade taxeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Underskottsavdrag, utgående balans	2,1	-2,1	0,0	0,0
Skattepliktigt resultat	26,9	104,8	131,7	52,6
Redovisad skatt	-5,7	21,6	27,3	

NOT 9 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Mkr	Koncernen	
	2019	2018
Specifikation av årets förändring		
Redovisat ingående värde	650,0	620,0
Förvärv av fastigheter	2 340,6	-
Investeringar i befintligt bestånd	3,0	-
Bokfört värde sålda fastigheter	-	-
Värdeförändring	10,7	30,0
Redovisat värde 31 december	3 004,3	650,0

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Torslanda Property Investments fastigheter och tomträtter uppgår till 3 004,3 (650,0) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 10,7 (30,0) miljoner kronor. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort antal parametrar och faktorer. Samtliga fastigheter har värderats externt per 31 december 2019. Värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning 2019 uppgick till 6,8 % (6,7 %).

Beräkning av direktavkastning	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	81,0	43,3
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	122,4	-
Justerat driftnetto	203,4	-
Bokfört värde fastigheter	3 004,3	650,0
Direktavkastning, %	6,8	6,7

NOT 9 Förvaltningsfastigheter, forts.

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Sörred 7:31	Göteborg	24 557
Sörred 7:32	Göteborg	12 934
Sörred 8:4	Göteborg	48 900
Sörred 8:6	Göteborg	74 427
Sörred 8:10	Göteborg	23 243
Totalt		184 061

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs enligt RICS och IVSC:s rekommendationer. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samhällsbyggarna. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretaget om 2 % per år för kalkylperioderna. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, annan användning, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drifts- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Torslanda Property Investment fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

ÅSATTA DRIFTNETTON VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2020 uppgick till cirka 189,5 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 193,0 miljoner kronor som Torslanda Property Investment redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2020. Det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

Kort om Torslanda Property Investments fastighetsvärderingar

Verkligt värde	3 004 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills Sweden
Kalkylperiod	5-10 år
Antagen inflationsutveckling	2 %
Långsiktig vakansgrad	2-5 %, Vägt genomsnitt 4,7 % Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter
Drifts- och underhållskostnader	
Kalkylränta kassaflöde	7,9-8,7 %. Vägt genomsnitt 8,1 %
Kalkylränta restvärde	7,9-8,7 %. Vägt genomsnitt 8,1 %
Direktavkastningskrav	5,8-6,6 %. Vägt genomsnitt 6,0 %

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+	Hyresinbetalningar
-	Driftutbetalningar
-	Underhåll
=	Driftnetto
-	Investeringar
=	Kassaflöde

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		2019	2018
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-69/+75	-/13+14
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-42/+43	-4/+4
Hyresintäkter	+/- 5 %	+117/-117	+33/-33
Fastighetskostnader	+/- 5 %	+19/-19	+6/-6

NOT 9 Förvaltningsfastigheter, *forts.*

KALKYLÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter och dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (7,9–8,7 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (7,9–8,7 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (5,8–6,6 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den 31 december 2019 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,1 % (6,9 %) respektive 8,1 % (5,9 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,0 % (5,9 %). Detta innebär att om Torslanda Property Investment fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 3 004 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,0 %, en kalkylränta om 8,1 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 8,1 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet.

VÄRDERINGSFÖRETAG

Savills

Savills är ett av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med 35 000 anställda på över 600 kontor i mer än 60 länder. Bolaget är noterat på London Stock Exchange. Se även www.savills.com.

NOT 10 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Uppskjuten skatt har beräknats med på balansdagen beslutad skattesats för kommande år, 20,6 % för 2019, se not 1 Redovisningsprinciper.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 2,1 (0) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2019.

Moderbolaget hade den 31 december 2019 2,1 (0) miljoner kronor i skattemässiga underskottsavdrag.

Torslanda Property Investment AB:s totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld bruttoredovisas nedan.

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 1 124,4 (290,3) miljoner kronor.

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	0,4	0,0	0,4	0,0
Summa	0,4	0,0	0,4	0,0

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld				
Finansiella instrument	1,5	0,2	–	–
Temporära skillnader på fastigheter	64,6	41,4	–	–
Underskottsavdrag	27,7	22,6	–	–
Summa	93,8	64,2	–	–

Uppskjuten skatteskuld, netto	93,4	64,2	–0,4	–
--------------------------------------	-------------	-------------	-------------	----------

NOT 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	0,6	–	–	–
Övrigt	0,8	0,5	–	–
Summa	1,4	0,5	–	–

NOT 12 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	1 615,6	–	–	–
Räntebärande skulder, kortfristig del	50,2	268,4	–	–
Summa	1 665,8	268,4	–	–

De räntebärande skulderna utgjorde 52 % (39 %) av bolagets finansiering per 31 december 2019 och var Torslanda Property Investments huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahålls av Nordea, Swedbank samt Helaba. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 1 676,3 (269,2) miljoner kronor. De räntebärande skulderna har under 2019 ökat till följd av fastighetsförvärv.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 10,4 (0,8) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen som 1 665,8 (268,4) miljoner kronor. I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår utgifter vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa utgifter kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Under 2019 redovisades totalt 1,5 (0,8) miljoner kronor som kostnad för periodiserade upplåningskostnader.

Torslanda Property Investments långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 626,0 (–) miljoner kronor motsvarande 98 % (–) av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 1 615,6 (–) miljoner kronor per årsskiftet.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 50,2 (268,4) miljoner kronor motsvarande 3 % (100 %) av Torslanda Property Investment räntebärande skulder. Under 2020 ska 50,2 miljoner

kronor amorteras enligt avtal. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom förlängning av låneavtal eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Torslanda Property Investment eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Torslanda Property Investment begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Torslanda Property Investment eftersträvar även att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 4,6 (0,9) år vid årets utgång.

Nettoskuld	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder	1 676,3	269,2
Likviditet	–159,5	–38,5
Nettoskuld	1 516,8	230,7

Nedanstående tabell visar när i tiden Torslanda Property Investment räntebärande skulder förfaller till betalning. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde.

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2020	50,2	3 %
2021	50,2	3 %
2022	50,2	3 %
2023	528,2	32 %
2024	596,6	36 %
>2024	400,8	24 %
Summa	1 676,3	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,9 (0,9) år.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Rântetak om 713,5 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive rântetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2020	588,2	2,2 %	35 %
2021	–	–	–
2022	–	–	–
2023	388,4	2,1 %	23 %
2024	339,0	2,2 %	20 %
>2024	360,7	2,3 %	22 %
Summa/genomsnitt	1 676,3	2,2 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,4 (0,8) år.

NOT 13 Finansiella instrument

Derivat	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Övervärden på finansiella derivat	8,3	–
Undervärden på finansiella derivat	–	–1,5
Summa	8,3	–1,5

Värddeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Räntederivat	8,8	1,9
Summa	8,8	1,9

Värddeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Räntederivat	–	–
Summa	–	–

Resultateffekten år 2019 uppgick till 8,8 (1,9) miljoner kronor. Hela beloppet avsåg orealiserad värdeförändring.

Torslanda Property Investment finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS marknadsvärderas. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Värddeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivaten utgörs av nominella ränteswappar och räntetak. Motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Swedbank och Helaba. Torslanda Property Investment räntederivat ingås i svenska kronor.

Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet i Torslanda Property Investment räntederivatportfölj till 8,3 (–1,5) miljoner kronor.

Torslanda Property Investment räntederivat omfattade sammanlagt 1 088,1 (201,9) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Torslanda Property Investment ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 65 % (75 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Den vägda genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,3 %, men då inga av Torslanda Property Investment räntetak vid årsskiftet hade en strikeräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas

genomsnittliga vägda räntenivå om 0,02 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 2,2 % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,4 (0,8) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas därmed endast i begränsad omfattning av förändringar i det allmänna ränteläget.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Torslanda Property Investments resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar påverkar Torslanda Property Investments resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

Derivatavtal 31 december 2019

Belopp i miljoner kronor	Antal		Nominella belopp		Andel		Genomsnittlig återstående löptid		Genomsnittlig räntenivå		Marknadsvärde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nominella ränteswappar:												
Nordea	1	1	194,2	201,9	18 %	100 %	3,7	0,9	–0,10 %	0,66 %	2,9	–1,5
Helaba	1	–	180,4	–	17 %	–	6,7	–	0,14 %	–	4,3	–
Delsumma	2	1	374,5	201,9	34 %	100 %	5,2	0,9	0,02 %	0,66 %	7,2	–1,5
Räntetak:												
Nordea	1	–	194,2	–	18 %	–	3,7	–	2,0 %	–	–	–
Swedbank	1	–	339,0	–	31 %	–	4,7	–	2,0 %	–	0,3	–
Helaba	1	–	180,4	–	17 %	–	6,7	–	2,0 %	–	0,8	–
Delsumma	3	–	713,5	–	66 %	–	5,0	–	2,0 %	–	1,1	–
Summa	5	1	1 088,1	201,9	100 %	100 %	5,0	0,9	1,32 %	0,66 %	8,3	–1,5

NOT 13 Finansiella instrument, *forts.*

Räntederivat 31 december 2019

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2020	-	-	-
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	388,4	3,0	0,95 %
2024	339,0	0,3	2,00 %
>2024	360,7	5,1	1,07 %
Summa/genomsnitt	1 088,1	8,3	1,32 %

För likviditetsflöden hänförliga till krediter har antagande gjorts om Stiborräntor såsom de noterades på bokslutsdagen. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller till betalning inom ett år.

Framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat utgörs av betald ränta minus erhållen ränta. För att beräkna rörligt ben i ett räntederivat har Stiborräntor använts över hela derivatets löptid såsom de noterades på bokslutsdagen. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 1 842,6 (276,8) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per 31 december 2019 respektive per 31 december 2018.

ÖVRIGA FINANSIELLA INSTRUMENT I RAPPORTEN ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Rapporten över finansiell ställning inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2019-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2020	1 676,3	-50,2	1 626,1	-36,7	0,5	-86,4
2021	1 626,1	-50,2	1 575,9	-35,5	0,5	-85,2
2022	1 575,9	-50,2	1 525,7	-34,3	0,5	-84,1
2023	1 525,7	-528,2	997,4	-30,2	0,4	-558,0
2024	997,4	-596,6	400,8	-17,6	0,0	-614,2
>2024	400,8	-400,8	-	-13,9	0,0	-414,7
Totalt	-1 676,3	-168,2	1,9	-1 842,6		

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2018-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2019	269,2	-269,2	-	-6,3	-1,3	-276,8
2020	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
>2023	-	-	-	-	-	-
Totalt	-269,2	-6,3	-1,3	-276,8		

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen 2019-12-31		Koncernen 2018-12-31	
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar				
Räntederivat	-	8,3	-	-
Hysesfordringar	0,1	-	-	-
Övriga fordringar	1,5	-	-	-
Likvida medel	159,5	-	38,5	-
Summa	161,0	8,3	38,5	-
Finansiella skulder				
Räntederivat	-	-	-	1,5
Räntebärande skulder	1 665,9	-	268,4	-
Leverantörsskulder	2,2	-	0,2	-
Övriga skulder	36,1	-	8,6	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67,9	-	13,6	-
Summa	1 772,0	-	290,8	1,5

NOT 14 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner från hyresgäster	3,8	-	-	-
Summa	3,8	-	-	-

NOT 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen fastighetsskatt	3,4	4,1	-	-
Upplupna finansiella kostnader	9,0	0,4	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	53,0	12,9	-	-
Övrigt	2,5	0,2	0,5	0,2
Summa	67,9	17,6	0,5	0,2

NOT 16 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Andel	Antal aktier/andelar	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Gothenburg PVH AB (år 2018)	556808-4221	Stockholm	-	50 000	-	175,0
Torslanda Property Investment HoldCo 1 AB	559209-5839	Stockholm	100 %	50 000	250,7	-
Torslanda Property Investment HoldCo 2 AB	559209-5847	Stockholm	100 %	50 000	428,6	-
Torslanda Property Investment HoldCo 3 AB	559209-5854	Stockholm	100 %	50 000	452,5	-
Summa					1 131,8	175,0

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Gothenburg PVH AB (2019)	556808-4221	Stockholm
Torslanda Property Investment BidCo 1 AB	559209-5862	Stockholm
Torslanda Property Investment BidCo 2 AB	559209-5870	Stockholm
Torslanda Property Investment BidCo 3 AB	559209-5888	Stockholm
Torslanda Property Investment BidCo 4 AB	559209-5896	Stockholm
Torslanda Property Investment BidCo 5 AB	559209-5904	Stockholm

NOT 19 Transaktioner med närstående

Under perioden har koncernen tillträtt en fastighetsportfölj bestående av sex fastigheter som förvärvats från bolagets huvudägare Söderport Holding AB via dotterbolaget Västerport Holding AB. Transaktionen genomfördes till externt bedömt marknadsvärde. Förvärvet beslutades på extra bolagsstämman den 22 augusti 2019. Förvärvet finansierades delvis med en nyemission riktad till Västerport Holding AB.

Bolaget har sedan den 1 oktober 2019 förvaltningsavtal med AB Sagax avseende ekonomisk förvaltning och med Nyfosa AB avseende fastighetsförvaltning. Torslanda Property Investments huvudägare Söderport Holding AB är ett joint venture mellan Sagax och Nyfosa. Förvaltningstjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

Inga transaktioner har skett mellan Torslanda Property Investment och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2019. För ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 4.

NOT 17 Fordringar på koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31
Torslanda Property HoldCo 1 AB	2,9	-
Torslanda Property HoldCo 2 AB	9,1	-
Summa	12,0	-

NOT 18 Skulder till koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31
Torslanda Property HoldCo 3 AB	27,1	-
Summa	27,1	-

MODERBOLAGET

Moderbolaget, Torslanda Property Investment AB, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation och kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncernintern tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering.

NOT 20 Eget kapital**AKTIEKAPITAL**

Torslanda Property Investment genomförde den 1 oktober 2019 en riktad nyemission om 4 937 575 aktier. Totalt fanns 7 077 575 aktier utestående vid periodens utgång. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per aktie. Aktierna ger lika rätt till full utdelning. För mer information om hur det egna kapitalet påverkats i samband med övergången till IFRS, se not 26.

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring aktie- kapital	Kvot- värde, kronor	Förändring antal aktier
9 oktober 2014	Nybildning	500 000	1,00	500 000
16 december 2014	Nyemission	2 140 000	1,00	2 140 000
16 december 2014	Nedsättning av aktiekapital	-500 000	1,00	-500 000
2 oktober 2019	Riktad nyemission	4 937 575	1,00	4 937 575
Summa		7 077 575	1,00	7 077 575

UTDELNING

Torslanda Property Investment AB:s styrelse föreslår årsstämman 2020 att besluta om en utdelning om 0,88 (0,8) kronor per aktie för var vid avstämningsdagen befintlig aktie. Totalt föreslås 62,3 miljoner kronor i utdelning och motsvarar 104% % (51 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2019 och 109% % (55 %) av koncernens kassaflöde 2019 före förändring av rörelsekapitalet. Den föreslagna utdelningen om 0,88 kronor är baserad på antalet aktier efter genomförd split om 10:1. Avstämningsdag för aktiespliten var den 20 mars, 2020.

NOT 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	1 683,0	312,7	–	–
Pantsatta dotterbolags- andelar	–	–	881,1	175,0
Summa	1 683,0	312,7	881,1	175,0

Eventalförpliktelser/ Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags ränteswappar	–	–	–	1,5
Borgenförbindelser avseende dotterföretags krediter	–	–	1 676,3	269,2
Summa eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	1 676,3	270,7

NOT 22 Kassaflödesanalys

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	159,5	38,5	95,8	1,5

De finansiella kostnaderna uppgick till 16,9 (8,4) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2019 till 2,2 % (2,8 %). De räntebärande skulderna har under 2019 till följd av fastighetsförvärv ökat till 1 665,8 (268,4) miljoner kronor samtidigt som koncernens erlagda räntor för räntebärande skulder uppgick till 15,3 (7,6) miljoner kronor.

Rörelsekapitalet, exklusive förutbetalda hyresintäkter om 66,2 (12,9) miljoner kronor, uppgick den 31 december 2019 till 70,0 (9,4) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 57,3 (31,2) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 63,6 (-2,3) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 332,4 (-) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 3,0 (-) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 2 329,4 (-) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde koncernen 2 332,2 (-26,3) miljoner kronor netto. Koncernen upptog 1 664,4 (-) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 269,2 (9,2) miljoner kronor. Under året betalades 27,0 (17,1) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna. Sammantaget har likvida medel förändrats med 121,0 (2,5) miljoner kronor till 159,5 (38,5) miljoner kronor under 2019.

NOT 22 Kassaflödesanalys, forts.

	2018					2019				
	17-12-31	Kassa-flöde	Icke kassaflöde		18-12-31	Kassa-flöde	Icke kassaflöde		19-12-31	
			Upplånings-kostnader	Om-klassificering			Upplånings-kostnader	Om-klassificering		
Kortfristiga räntebärande skulder	9,2	-9,2	-	268,4	268,4	-269,2	0,8	50,2	50,2	
Långfristiga räntebärande skulder	267,5	-	0,8	-268,4	-	1 664,4	1,4	-50,2	1 615,6	
Summa	276,7	-9,2	0,8	-	268,4	1 395,2	2,2	-	1 665,8	

NOT 23 Finansiella risker

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, det vill säga marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument.

I bolagets finanspolicy framgår mandat och riktlinjer för hantering av finansiella risker och kapitalhantering.

I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Torslanda Property Investments finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 65 procent.
- Bolagets räntebetälningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2 gånger.
- Bolaget ska ha minst två huvudsakliga kreditgivare.
- Högst 50 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv månadersperiod.
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år.

RÄNTERISK

Torslanda Property Investments finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. Bolaget definierar ränterisk som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan snabbt förändras vilket påverkar bola-

gets finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Torslanda Property Investment nominella ränteswappar. De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna påverkar bolagets resultat- och balansräkning, men är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut kommer värdet på de derivat som bolaget använder alltid att vara noll.

Mkr	Förändring	2019	2018
Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning	+/-1 %	-13,0/-1,2	+0,3/-2,0
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/-1 %	-16,7/+16,7	-2,7/+2,7

LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Torslanda Property Investment har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren.

FINANSIERINGSRIK

Torslanda Property Investments finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av kreditfaciliteter i svenska och utländska affärsbanker. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan förändras vilket kan påverka bolagets möjligheter till att refinansiering av befintliga skulder utblir eller ej kan ske till skäliga villkor.

I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Torslanda Property Investment efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid.

Därutöver strävar Torslanda Property Investment efter att använda flera olika banker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade

NOT 23 Finansiella risker, forts.

villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Torslanda Property Investment har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Torslanda Property Investment bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

Förfallostruktur räntebärande skulder

Mkr	2019-12-31			2018-12-31		
	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta, lån	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta, lån
< 1 år	50,2	3	2,3 %	260	100	2,8 %
1-2 år	50,2	3	2,3 %	-	-	-
2-3 år	50,2	3	2,3 %	-	-	-
3-4 år	528,2	32	2,3 %	-	-	-
> 4 år	997,4	60	2,1 %	-	-	-
Summa	1 676,3	100	2,2 %	260	100	2,8 %

KREDITRISK

Torslanda Property Investments primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten och därmed orsaka en förlust. Torslanda Property Investments största hyresgäst är Volvo Cars som står för 91 % av den totala årshyran. Om hyresgästen inte kan fullgöra sina betalningar i enlighet med hyresavtalen skulle det leda till en finansiell förlust för bolaget.

Torslanda Property Investment arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning och har en löpande och nära dialog med bolagets största hyresgäst. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande.

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Hyresfordringar	0,1	-
Kortfristiga fordringar	21,4	4,6
Likvida medel	159,5	38,5
Totalt	181,0	43,1

Mkr	Finansiella tillgångar		Finansiella skulder	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	8,3	-	-	-1,5
Belopp som omfattas av nettning	-	-	-	-
Belopp efter nettning	8,3	-	-	-1,5

NOT 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets gång

Den 7 februari pressmeddelades att styrelsen för Torslanda Property Investment AB har beslutat att föreslå en extra bolagsstämma den 10 mars 2020 att besluta om en uppdelning av aktierna i Torslanda Property Investment, varigenom varje befintlig aktie delas upp i tio aktier (så kallad aktiesplit 10:1).

Den 7 februari pressmeddelades kallelse till extra bolagsstämma tisdagen den 10 mars 2020 kl. 14.00.

Den 10 mars pressmeddelades kommunicé från extra bolagsstämma på vilken Bolagsstämman godkände styrelsens förslag om a) ändring av bolagsordningen och b) uppdelning av aktier innebärande att varje aktie delas upp i tio (10) aktier (aktiesplit 10:1). Vidare bemyndigades styrelsen att fastställa avstämningsdag för uppdelningen.

Den 10 mars pressmeddelades information om beslutad uppdelning av aktier i Torslanda Property Investment AB, varigenom varje befintlig aktie delas upp i tio aktier (så kallad aktiesplit 10:1). Uppdelningen sker utan ändring av aktiekapitalet i bolaget men kommer att medföra att aktiens kvotvärde ändras från 1 krona per aktie till 0,10 kronor per aktie.

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av Covid-19 orsakat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Kraftfulla åtgärder har vidtagits i Sverige för att begränsa smittspridningen av viruset, vilket har fått till följd att ekonomin har bromsats kraftigt. Samtidigt agerar dock såväl centralbanken som regeringen kraftfullt. Torslanda Property Investment följer situationen noga men då osäkerheten är stor kring konsekvenserna är bedömningen att den ekonomiska effekten på marknaden och koncernen, både på lång och kort sikt, inte rimligen kan uppskattas för närvarande.

NOT 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	-89 242 228,44
Överkursfond	1 171 642 426,50
Årets resultat	93 967 088,00
Summa	1 176 367 285,06

Till aktieägarna utdelas 0,88 kronor per aktie ¹⁾	62 282 660,00
Överföres till överkursfond	1 109 359 765,50
Överföres till balanserade vinstmedel	4 724 859,56
Summa	1 176 367 285,06

1) Baseras på antalet aktier efter genomförd split.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning.

Styrelsen föreslår att 0,88 kronor per aktie delas ut till aktieägarna. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 62 282 660 kronor, vilket utgör 5,3 procent av Bolagets egna kapital och 4,8 procent av koncernens eget kapital.

Den föreslagna utdelningen utgör samtidigt 5,3 procent av de fria medel som beloppsmässigt står till årsstämmans förfogande. Koncernens soliditet uppgår till 41 procent före utdelning och 39 procent efter utdelning. Bolagets och koncernens soliditet bedöms även efter den föreslagna utdelningen vara god i förhållande till den bransch koncernen är verksam inom. I moderbolagets eget kapital ingår inga orealiserade värdetförändringar vid värdering av finansiella instrument till verkligt värde.

Styrelsen bedömer att Bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat Bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturen.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att Bolaget och koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet såsom det redovisats i den senast avgivna årsredovisningen står i rimlig proportion till omfattningen på Bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande med beaktande av den nu föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner mot bakgrund av ovan att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Stockholm i april 2020

TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

Styrelsen

NOT 26 Effekt på resultat och balansräkning vid övergång till IFRS

ÖVERGÅNG TILL IFRS

Från och med den 1 januari 2019 upprättar Torslanda Property Investment AB sin års- och koncernredovisning enligt EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Torslanda Property Investment har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Övergångsreglerna finns i IFRS 1 Förstagångstillämpning av internationella redovisningsstandarder vilken har som utgångspunkt att alla standarder ska tillämpas retroaktivt.

Torslanda Property Investment tillämpar IFRS 16 från 1 januari 2019 utan retroaktiv tillämpning.

Vid övergången till IFRS 2019 ska en öppningsbalans per den 1 januari 2018 upprättas som förklarar hur en övergång från nationella redovisningsprinciper till IFRS påverkar det egna kapitalet i koncernen. Dock finns vissa tvingande och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. De väsentligaste effekterna för koncernen som uppstår i samband med övergången till IFRS avser redovisningen av förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och finansiella instrument.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av övergången till IFRS på koncernens balansräkning per den 1 januari 2018 och 31 december 2018 samt på koncernens resultaträkning för perioden 1 januari 2018 – 31 december 2018 samt 1 juli 2018 – 31 december 2018. Övergången till IFRS har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens kassaflöde.

NOT 26 Effekt på resultat och balansräkning vid övergång till IFRS, forts.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	Not	Enligt tidigare	IFRS	IFRS
		principer 31 dec 2017		
Förvaltningsfastigheter	A	491,5	128,5	620,0
Summa anläggningstillgångar		491,5	128,5	620,0
Kassa och bank		36,0	–	36,0
Övriga omsättningstillgångar		3,8	–	3,8
Summa omsättningstillgångar		39,8	–	39,8
Summa tillgångar		531,3	128,5	659,8
Eget kapital		206,3	97,1	303,4
Långfristiga räntebärande skulder	B	270,0	–1,7	268,3
Uppskjuten skatteskuld	D	20,0	29,7	49,7
Räntederivat	C	–	3,4	3,4
Summa långfristiga skulder		290,0	31,4	321,4
Kortfristiga räntebärande skulder		8,4	–	8,4
Övriga kortfristiga skulder		26,6	–	26,6
Summa kortfristiga skulder		35,0	–	35,0
Summa eget kapital och skulder		531,3	128,5	659,8

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	Not	Enligt tidigare	IFRS	IFRS
		principer 31 dec 2018		
Förvaltningsfastigheter	A	481,3	168,7	650,0
Summa anläggningstillgångar		481,3	168,7	650,0
Kassa och bank		38,5	–	38,5
Övriga omsättningstillgångar		5,1	–	5,1
Summa omsättningstillgångar		43,6	–	43,6
Summa tillgångar		524,9	168,7	693,6
Eget kapital		207,6	126,5	334,0
Långfristiga räntebärande skulder	B	260,0	–260,0	–
Uppskjuten skatteskuld	D	22,6	41,6	64,2
Räntederivat	C	–	1,5	1,5
Summa långfristiga skulder		282,6	–216,9	65,7
Kortfristiga räntebärande skulder	B	9,2	259,2	268,4
Övriga kortfristiga skulder		25,6	–	25,6
Summa kortfristiga skulder		34,8	259,2	293,9
Summa eget kapital och skulder		524,9	168,7	693,6

NOT 26 Effekt på resultat och balansräkning vid övergång till IFRS, forts.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	Enligt tidigare principer		
		jan – dec 2018	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Hysesintäkter		51,1	–	51,1
Övriga intäkter		0,4	–	0,4
Driftskostnader		–1,8	–	–1,8
Underhållskostnader		–2,1	–	–2,1
Fastighetsskatt		–4,1	–	–4,1
Övriga fastighetskostnader		–0,2	–	–0,2
Driftnetto		43,3	–	43,3
<i>Avskrivningar materiella anläggningstillgångar</i>				
Central administration	A	–10,2	10,2	–
Finansiella kostnader	B	–8,2	–0,2	–8,4
Finansiella kostnader räntekomponent leasing		–	–	–
Förvaltningsresultat		23,5	10,0	33,5
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, orealiserade	A	–	30,0	30,0
Finansiella instrument, orealiserade	C	–	1,9	1,9
Resultat före skatt		23,5	41,9	65,4
Uppskjuten skatt	D	–1,9	–13,1	–15,0
Aktuell skatt		–3,1	–	–3,1
Periodens resultat		18,4	28,8	47,2
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat		–	–	–
Totalresultat för perioden		18,4	28,8	47,2

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	Enligt tidigare principer		
		jul - dec 2018	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Hysesintäkter		25,6	–	25,6
Övriga intäkter		0,3	–	0,3
Driftskostnader		–1,1	–	–1,1
Underhållskostnader		–0,8	–	–0,8
Fastighetsskatt		–2,0	–	–2,0
Övriga fastighetskostnader		0,1	–	–0,1
Driftnetto		21,9	–	21,9
<i>Avskrivningar materiella anläggningstillgångar</i>				
Central administration	A	–5,1	5,1	–
Finansiella kostnader	B	–0,7	–	–0,7
Finansiella kostnader räntekomponent leasing		–4,1	–0,1	–4,2
Förvaltningsresultat		12,1	4,9	17,1
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, orealiserade	A	–	30,0	30,0
Finansiella instrument, orealiserade	C	–	1,2	1,2
Resultat före skatt		12,1	36,1	48,3
Uppskjuten skatt	D	–	–11,6	–11,6
Aktuell skatt	D	–2,5	–	–2,5
Periodens resultat		9,6	24,5	34,2
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat		–	–	–
Totalresultat för perioden		9,6	24,6	34,2

NOT 26 Effekt på resultat och balansräkning vid övergång till IFRS, forts.

A. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Torslanda Property Investment har valt att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40 i koncernredovisningen. Bolaget har låtit ett oberoende värderingsinstitut värdera bolagets fastighet och värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Enligt IAS 40 är det inte tillåtet att göra avskrivningar på fastigheter varför dessa har återförts och orealiserade värdeförändringar enligt värderingarna tagits upp.

B. LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Torslanda Property Investment tillämpar IFRS 9, Finansiella instrument. Därmed har upplåningskostnader som tidigare kostnadsförts i stället periodiserats över lånets löptid.

I årsredovisningen för 2018 har bolaget i balansräkningen per den 31 december 2018 redovisat en långfristig räntebärande skuld om 260,0 miljoner kronor som nu omklassificerats som kortfristig räntebärande skuld då den återstående löptiden understeg 12 månader.

C. RÄNTERIVAT

Torslanda Property Investment tillämpar IFRS 9, Finansiella instrument. Bolaget använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Samtliga derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen.

D. SKATT

Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade redovisade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiseras. I Torslanda Property Investment föreligger temporära skillnader avseende fastigheter och derivat varför bolaget redovisat uppskjuten skatt.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 april 2020
Torslanda Property Investment AB (publ)
556985-8078

Jens Engwall
Styrelsens ordförande

Stefan Berg
VD

Johan Hessius
Styrelseledamot

Pontus Kågerman
Styrelseledamot

Ann-Sofie Lindroth
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Kalendarium

Årsstämma 2020	19 maj 2020	Avstämningsdag för utdelning	14 april 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	13 juli 2020	Avstämningsdag för utdelning	13 juli 2020
Delårsrapport januari-september 2020	22 oktober 2020	Avstämningsdag för utdelning	12 oktober 2020
		Avstämningsdag för utdelning	11 januari 2021

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

Stefan Berg, verkställande direktör
+46 737 08 82 19

Torslanda Property Investment AB (publ),
Org. nr. 556985-8078
c/o AB Sagax Engelbrektsplan 1
114 34 Stockholm

Besök gärna www.torslandapropertyinvestment.com

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 räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiella ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 felaktig-

het som beror på misstag, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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 för 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 eventuella 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 av Torslanda Property Investment AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den 27 april 2020

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Direktavkastning, %	6,8	6,7
Överskottsgrad, %	85	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	99
Hyresduration vid periodens utgång, år	6,4	4,9
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	194	49
Antal fastigheter vid periodens utgång	7	1
Finansiella nyckeltal		
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	6,3
Avkastning på eget kapital, %	6,3	14,8
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,8
Räntebindning inkl. derivat, år	3,4	0,8
Kapitalbindning, år	4,6	0,9
Soliditet, %	41	48
Belåningsgrad, %	52	39
Nettoskuld/EBITDA, ggr	19,9	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,0
Data per aktie ^{1) 2)}		
Börskurs vid periodens utgång, kr	191	135
Substansvärde (NAV), kr	196,25	187,25
Eget kapital, kr	184,28	156,09
Resultat, kr	15,32	22,08
Förvaltningsresultat, kr	17,62	15,65
Kassaflöde, kr	16,93	14,57
Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen)	8,80	8,00
Antal vid periodens utgång	7 077 575	2 140 000
Genomsnittligt antal	3 384 539	2 140 000

1) Bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningsseffekt

2) Data per aktie baseras på antalet aktier vid årets utgång, det vill säga före aktiesplit. Avstämningsdag var den 20 mars 2020

Definitioner

Torslanda Property Investment har valt att redogöra för alternativa nyckeltal i enlighet med de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i bolagets fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

Nedanstående tabell redogör för definitionen av använda nyckeltal. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår separat på efterföljande sidor.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital (IB+UB)/2 under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgifter, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration.	EBITDA används för att med nyckeltalet EBITDA/ Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultatet för perioden dividerat med genomsnittligt antal aktier.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller aktieägarna.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal.
Kassaflöde per aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt aktieägarna.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Resultat per aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.	IFRS-nyckeltal.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
STIBOR	Stibor, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.	Ej alternativt nyckeltal.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av alternativa nyckeltal

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan–dec	2018 jan–dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan–dec	2018 jan–dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Avkastning på eget kapital			Ekonomisk uthyrningsgrad			Resultat per aktie¹⁾		
Resultat efter skatt	51,8	47,2	Kontrakterad årshyra	226,6	51,1	Resultat efter skatt	51,8	47,2
Genomsnittligt eget kapital	819,0	318,7	Hyresvärde	227,2	51,7	Genomsnittligt antal aktier, st	3 384 539	2 140 000
Avkastning på eget kapital	6,3 %	14,8 %	Ekonomisk uthyrningsgrad	100 %	99 %	Resultat per aktie, kr	15,32	22,08
Avkastning på totalt kapital			Förvaltningsresultat			Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	59,6	33,5	Resultat efter skatt	51,8	47,2	Förvaltningsresultat	59,6	33,5
Finansiella kostnader	16,9	8,4	Skatt	27,3	18,1	Finansiella kostnader	16,9	8,4
Resultat före finansiella kostnader	76,6	41,9	Värdeförändringar	-19,4	-31,9	Räntetäckningsgrad	4,5	5,0
Genomsnittligt totalt kapital	1 944,3	668,8	Förvaltningsresultat	59,6	33,5	Soliditet		
Avkastning på totalt kapital	3,9 %	6,3 %	Förvaltningsresultat per aktie			Eget kapital	1 303,9	334,0
Areamässig uthyrningsgrad			Förvaltningsresultat	59,6	33,5	Totala tillgångar	3 195,0	693,6
Kontrakterad area, tusental kvm	194,0	49,0	Genomsnittligt antal aktier, st	3 384 539	2 140 000	Soliditet	41 %	48 %
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	194,0	49,0	Förvaltningsresultat per aktie.	17,62	15,65	Substansvärde (NAV)		
Areamässig uthyrningsgrad	100 %	100 %	Hyresduration			Eget kapital	1 303,9	334,0
Belåningsgrad			Avtalade framtida hyresintäkter	1 454,4	320,9	Återläggning av derivat	-8,3	1,5
Räntebärande skulder	1 676,3	269,2	Kontrakterad årshyra	226,6	53,2	Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	93,2	64,2
Totala tillgångar	3 195,0	693,6	Hyresduration, år	6,4	45,9	Substansvärde (NAV)	1 388,8	400,7
Belåningsgrad	52,5 %	38,8 %	Kassaflöde per aktie			Substansvärde (NAV) per aktie, kr	196,25	187,25
Direktavkastning			Resultat före skatt	79,2	65,4	Överskottsgrad		
Driftnetto	81,0	43,3	Ej kassaflödespåverkande poster	-18,6	-31,1	Driftnetto	81,0	43,3
Återläggning av tomträttsavgäld	-	-	Betald skatt	-3,3	-3,1	Hyresintäkter	95,7	51,1
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	122,4	-	Kassaflöde	57,3	31,2	Överskottsgrad	85 %	85 %
Justerat driftnetto	203,4	43,3	Kassaflöde per aktie, kr	16,93	14,58			
Fastigheternas bokförda värde	3 004,3	650,0	Nettoskuld					
Direktavkastning	6,8 %	6,7 %	Räntebärande skulder	1 676,3	269,2			
EBITDA rullande 12 månader			Likvida medel	-159,5	-38,5			
Driftnetto	81,0	43,3	Nettoskuld	1 516,8	230,7			
Central administration	-4,7	-1,4	Nettoskuld/EBITDA					
EBITDA	76,2	41,9	Nettoskuld	1 516,8	230,7			
Eget kapital per aktie			EBITDA rullande 12 månader	76,2	41,9			
Eget kapital	1 303,9	334,0	Nettoskuld/EBITDA	19,9 x	5,5 x			
Antal aktier, st	7 077 575	2 140 000						
Eget kapital per aktie, kr	184,28	156,09						

1) IFRS-nyckeltal.