

## Delårsrapport januari-september 2020

### PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2020

- Hysesintäkterna uppgick till 170,0 (39,7) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 111,3 (24,6) miljoner kronor motsvarande 1,57 (1,15) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 40,5 (8,0) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -7,7 (1,2) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 113,9 (25,7) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 112,9 (19,3) miljoner kronor motsvarande 1,60 (0,90) kronor per aktie.
- Utbetalda utdelningar uppgick till 43,9 (12,8) miljoner kronor motsvarande 0,62 (0,60) kronor per aktie.
- Torslanda Property Investment genomförde den 20 mars en uppdelning av aktier innebärande att varje aktie delats upp i 10 aktier, en så kallad aktiesplit 10:1.

### TREDJE KVARTALET 2020

- Hysesintäkterna uppgick till 56,8 (13,6) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,6 (8,7) miljoner kronor motsvarande 0,55 (0,41) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 15,4 (-) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -0,9 (0,4) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 42,2 (6,8) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 38,6 (6,3) miljoner kronor motsvarande 0,55 (0,29) kronor per aktie.
- Utbetalda utdelningar uppgick till 15,6 (4,3) miljoner kronor motsvarande 0,22 (0,20) kronor per aktie.

### Nyckeltal i urval

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	1,57	1,15	1,76
Substansvärde per aktie, kr <sup>1)</sup>	20,74	19,15	19,63
Utdelning per aktie, kr <sup>1)</sup>	-	-	0,88
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,8	4,5
Belåningsgrad, %	50	37	52
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 046,4	658,0	3 004,3
Fastigheternas direktavkastning, %	6,5	6,5	6,8

1) Jämförelsetalen har justerats för aktiesplit 10:1 under 2020 genom att antalet aktier multiplicerats med 10. Avstämningsdagen för aktiespliten var 20 mars 2020.

**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.**

# Sammanfattning av de tre första kvartalen 2020

Förvaltningsresultatet för de tre första kvartalen uppgick till 111,3 miljoner kronor motsvarande 1,57 kronor per aktie. Under det tredje kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 38,6 miljoner kronor motsvarande 0,55 kronor per aktie. Förvaltningsresultatet för perioden är enligt förväntan.

Bolagets intjäningsförmåga den kommande 12-månadersperioden uppgick vid periodens slut till 150 miljoner kronor i förvaltningsresultat motsvarande 2,12 kronor per aktie. Det är en ökning med 8 miljoner kronor motsvarande 0,11 kronor per aktie sedan början av året. Ökningen beror på lägre räntekostnader då lånen amorterats ner i kombination med något lägre räntenivå samt lägre kostnader.

Substansvärdet (NAV) uppgick till 20,74 kronor per aktie vid periodens slut. En ökning med 1,11 kronor per aktie sedan årsskiftet.

Värderingen av fastigheterna vid periodens slut uppgick till 3 046,4 miljoner kronor. Det är en ökning med 40,5 miljoner kronor sedan årsskiftet varav 15,4 miljoner kronor skedde under det tredje kvartalet. Ökningen under det tredje kvartalet härrör främst från att direktavkastningskravet för fastigheten Sörred 7:31, som är relativt nybyggd och har ett långt hyresavtal, har justerats ned något. Justeringen speglar att osäkerheten i marknaden på grund av Coronapandemin delvis har minskat. Totalt har 37,7 miljoner kronor avtalsenligt amorterats sedan årsskiftet. De räntebärande skulderna uppgick till 1 638,6 miljoner kronor. Belåningsgraden uppgick till 50 % och nettoskulden uppgick till 1 443,3 miljoner kronor vid periodens slut.

Volvo Cars har påbörjat bygget av ny personalmatsal och ett nytt gym i fastigheten Sörred 8:6, arbetena väntas pågå till och med första kvartalet 2021.

Osäkerheten i marknaden till följd av Coronapandemin har minskat under det tredje kvartalet. Räntenivåerna har sjunkit något och tillgången på kapital har hållit uppe prisnivån på fastigheter. Obligationsmarknaden har återhämtat sig och närmat sig den situation som rådde före Coronapandemin. Viss osäkerhet råder dock om eventuella långsiktiga effekter på kontorshyresmarknaden och efterfrågan på kontorslokaler. Torslanda Property Investment har utvärderat och lagt bud på ett antal möjliga affärer under det gångna kvartalet med prioritet på fastigheter i bra lägen med förhållandevis låg risk.

Stockholm den 22 oktober 2020

Stefan Berg

# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2020. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Belopp avseende finansiell ställning samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

Torslanda Property Investment AB upprättar sin års- och koncernredovisning enligt EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 111,3 (24,6) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 37 % till 1,57 (1,15) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 40,5 (8,0) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -7,7 (1,2) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 113,9 (25,7) miljoner kronor.

## INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 170,0 (39,7) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99 %. Tidsbegränsade rabatter uppgår till 0,8 miljoner kronor. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 10,4 miljoner kronor är uppsagda för avflyttning.

## FASTIGHETSKOSTNADER

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

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 6,5 (1,1) miljoner kronor motsvarande 3,8 (2,8) % 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 uppgick till 1 638,6 (262,1) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 30,0 (6,4) miljoner kronor.

Kostnader för arrende om 0,2 miljoner kronor belastar finansnettot i enlighet med IFRS 16 från 2019. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 juni 2020 till 2,1 (2,8) %.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 40,5 (8,0) miljoner kronor. Värdeförändringen beror främst på nyteckning av två hyresavtal under första kvartalet samt något nedjusterat direktavkastningskraven på fastigheter Sörred 7:31 under tredje kvartalet.

Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till -7,7 (1,2) miljoner kronor och avsåg ränteswappar om nominellt 374,5 (195,0) 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.

## Intjäningsförmåga

### AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per 30 september 2020 och tolv månader framåt. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras 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 okt 2020	1 jan 2020
Hyresvärde	227	227
Vakans	-1	-1
<b>Hyresintäkter</b>	<b>226</b>	<b>227</b>
Fastighetskostnader	-31	-34
<b>Driftnetto</b>	<b>195</b>	<b>193</b>
Central administration	-9	-12
Finansnetto	-37	-39
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>150</b>	<b>142</b>
Skatt	-32	-30
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>118</b>	<b>111</b>

# Fastighetsbeståndet

Den 30 september 2020 omfattade fastighetsbeståndet 7 (1) fastigheter med en uthyrningsbar area om 194 000 (49 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 227,0 (54,5) miljoner kronor respektive 226,2 (53,9) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 99 (99) %.

## INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under perioden investerat 1,5 (-) miljoner kronor.

## 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. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från Savills Sverige AB. Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. På grund av rådande omständigheter är de externa marknadsvärdena behäftade med större osäkerhet än normalt. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den

30 september 2020 till 3 046,4 (658,0) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 40,5 (8,0) miljoner kronor.

## DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,5 (6,5) %.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,7–8,6 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,7–8,6 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,7–6,6 %) 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 8,0 % (ET) respektive 8,0 % (ET) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,0 % (ET) per 30 september 2020. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,5 (6,5) %. En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas nedan.

Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt
			Mkr	Kr/kvm			Mkr
7	194 000	–	3 046,4	15 700	227,0	99 %	226,2

## Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2020	–	–	–	–
2021	4	10 016	11,4	5 %
2022	17	54 088	52,5	23 %
2023	5	2 277	2,6	1 %
2024	5	49 049	53,8	24 %
2025	1	0	0,3	0 %
2026	4	9 163	9,8	4 %
2027	–	–	–	–
2028	4	43 183	46,1	20 %
> 2028	4	55 922	49,8	22 %
<b>Totalt</b>	<b>44</b>	<b>223 698</b>	<b>226,2</b>	<b>100 %</b>

## Fastighetsbeståndets marknadsvärde 30 september 2020

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2019	3 004,3	7
Förvärv av fastigheter	–	–
Investeringar i befintligt bestånd	1,6	–
Försäljning av fastigheter	–	–
Orealiserad värdeförändring	40,5	–
<b>Fastighetsbestånd 30 september 2020</b>	<b>3 046,4</b>	<b>7</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %-enheter	-71 /+77
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-43/+44
Hyresintäkter	+/-5 %	+122/-122
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-19/+19

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2020 till 1 355,4 (342,6) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat för perioden om 113,9 (25,7) miljoner kronor samt utdelning om 62,3 (17,1) miljoner kronor.

## SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 638,6 (262,1) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 443,3 (218,4) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 50 (37) % av de totala tillgångarna per 30 september 2020.

Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 50 (37) % och räntetäckningsgraden till 471 (484) %.

Totalt har 37,7 (6,9) miljoner kronor amorterats under perioden. Periodiserade upplåningskostnader om 8,9 (0,2) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 1 629,7 (262,1) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,9 (0,2) år respektive 3,9 (0,2) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,1 (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 (198,5) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 0,02 (0,66) %. Koncernen innehar därtill räntetak med 713,5 (-) miljoner kronor i nominellt belopp.

## LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 195,3 (43,6) miljoner kronor.

## Ränte- och kapitalbindning 30 september 2020

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2020	550,5	2,1 %	34 %	12,6	1 %	-	-
2021	-	-	-	50,2	3 %	-	-
2022	-	-	-	50,2	3 %	-	-
2023	388,4	2,1 %	24 %	528,2	32 %	194,2	-0,10 %
2024	339,0	2,1 %	21 %	596,6	36 %	-	-
> 2024	360,7	2,2 %	22 %	400,8	24 %	180,4	0,14 %
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1 638,6</b>	<b>2,1 %</b>	<b>100 %</b>	<b>1 638,6</b>	<b>100 %</b>	<b>374,5</b>	<b>0,02 %</b>

## Nettoskuld

	30 sep 2020	30 sep 2019
Räntebärande skulder	1 638,6	262,1
Likvida medel	-195,3	-43,6
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 443,3</b>	<b>218,5</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	10 %	20 %
Värdeförändring, Mkr	-609	-305	-	305	609
Belåningsgrad, %	62	55	50	46	42

## Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Uthyrningsgrad, %	89	94	99	ET	ET
Räntetäckningsgrad, %	448	478	508	ET	ET

## Derivatavtal 30 september 2020

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2020	Marknadsvärde 31 dec 2019	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	374,5	4,4	0	7,2	-7,2
Räntetak	713,5	4,2	0,5	1,1	-0,6
<b>Summa</b>	<b>1 088,1</b>	<b>4,3</b>	<b>0,5</b>	<b>8,3</b>	<b>-7,8</b>

# Aktien och aktieägare

## AKTIEN

Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North. Bolaget hade vid periodens utgång cirka 800 aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 079 (342) miljoner kronor.

Torslanda Property Investment genomförde den 20 mars en uppdelning av aktier innebärande att varje aktie delats upp i 10 aktier, en så kallad aktiesplit 10:1. Totalt fanns 70 775 750 aktier utestående vid periodens utgång. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 kronor och berättigar till en röst per aktie. Aktierna ger lika rätt till 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 marknadsplats. Bolag 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. Wildeco Ekonomisk Information AB är bolagets Certified Adviser.

## 10 Största aktieägare

Ägare	Antal	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Västerport Holding AB	55 500 800	78,4 %	78,4 %
Catella Hedgefond	1 500 000	2,1 %	2,1 %
Familjen Kamprads Stiftelse	1 106 850	1,6 %	1,6 %
NTC Fidelity Funds Northern Trust	936 000	1,3 %	1,3 %
Länsförsäkringar Kalmar län	800 000	1,1 %	1,1 %
Carnegie Fastighetsfond Norden	700 000	1,0 %	1,0 %
Crafoordska stiftelsen	700 000	1,0 %	1,0 %
M2 Asset Management	597 448	0,8 %	0,8 %
Jan Löngårdh	500 000	0,7 %	0,7 %
Pension Futur	432 750	0,6 %	0,6 %
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>62 773 848</b>	<b>88,7 %</b>	<b>88,7 %</b>
Övriga aktieägare	8 001 902	11,3 %	11,3 %
<b>Totalt</b>	<b>70 775 750</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

1) Aktieägarstruktur per 30 september 2020 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

## Aktiehandeln

	jan-sep 2020	jan-sep 2019
Börskurs vid stängning, kr	15,25	16,00
Börsvärde, miljoner, kr	1 079	342
Genomsnittligt antal omsatta aktier	37 328	8 954
Genomsnittlig omsättning, kr	637 546	128 644
Genomsnittligt antal utestående aktier	70 775 750	21 400 000

## Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	170,0	39,7	56,8	13,6	95,7	226,0
Övriga intäkter	–	0,8	–	–	0,8	–
Driftskostnader	–6,4	–1,9	–1,6	–0,4	–2,1	–6,7
Underhållskostnader	–3,3	–2,8	–1,0	–0,4	–6,6	–7,1
Fastighetskatt	–9,9	–3,4	–3,3	–1,4	–6,6	–13,0
Övriga fastighetskostnader	–2,8	–0,2	–1,0	–0,1	–0,1	–2,7
<b>Driftnetto</b>	<b>147,6</b>	<b>32,1</b>	<b>49,9</b>	<b>11,3</b>	<b>81,0</b>	<b>196,5</b>
Central administration	–6,5	–1,1	–1,8	–0,3	–4,7	–10,1
Finansiella intäkter	0,1	–	–	–	0,3	0,4
Finansiella kostnader	–29,8	–6,4	–9,5	–2,3	–17,0	–40,2
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	–0,2	–	–0,1	–	–	–0,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>111,3</b>	<b>24,6</b>	<b>38,6</b>	<b>8,7</b>	<b>59,6</b>	<b>146,3</b>
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, orealiserade	40,5	8,0	15,4	–	10,7	43,2
Finansiella instrument, orealiserade	–7,7	1,2	–0,9	0,4	8,8	–0,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>144,1</b>	<b>33,8</b>	<b>53,1</b>	<b>9,1</b>	<b>79,1</b>	<b>189,3</b>
Uppskjuten skatt	–19,5	–3,3	–9,7	–0,6	–21,6	–37,7
Aktuell skatt	–10,7	–4,8	–1,2	–1,7	–5,7	–11,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>113,9</b>	<b>25,7</b>	<b>42,2</b>	<b>6,8</b>	<b>51,8</b>	<b>140,0</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>113,9</b>	<b>25,7</b>	<b>42,2</b>	<b>6,8</b>	<b>51,8</b>	<b>140,0</b>
Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning)	1,61	1,20	0,60	0,32	1,53	1,98
Genomsnittligt antal aktier	70 775 750	21 400 000	70 775 750	21 400 000	33 845 390	70 775 750

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	3 046,4	658,0	3 004,3
Räntederivat	0,5	–	8,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 046,9</b>	<b>658,0</b>	<b>3 012,6</b>
Kassa och bank	195,3	43,6	159,5
Övriga omsättningstillgångar	17,0	6,6	22,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>212,4</b>	<b>50,3</b>	<b>182,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 259,2</b>	<b>708,3</b>	<b>3 195,0</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 355,4</b>	<b>342,6</b>	<b>1 303,9</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 579,5	–	1 615,6
Uppskjuten skatteskuld	112,9	67,5	93,2
Räntederivat	–	0,3	–
Övriga långfristiga skulder	3,8	–	3,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 696,2</b>	<b>67,8</b>	<b>1 712,7</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	50,2	262,1	50,2
Övriga kortfristiga skulder	157,4	35,8	128,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>207,6</b>	<b>297,9</b>	<b>178,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 259,2</b>	<b>708,3</b>	<b>3 195,0</b>



## Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	144,1	33,8	53,1	9,1	79,1	189,3
Värdoförändringar på fastigheter	-40,5	-8,0	-15,4	-	-10,7	-50,0
Värdoförändringar på finansiella instrument	7,7	-1,2	0,9	-0,4	-8,8	6,9
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	1,8	0,6	0,6	0,2	1,5	2,7
Betald skatt	0,2	-5,9	-0,3	-2,6	-3,3	2,8
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-0,3	-	-0,3	-	-0,6	-0,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>112,9</b>	<b>19,3</b>	<b>38,6</b>	<b>6,3</b>	<b>57,3</b>	<b>150,9</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	8,3	-0,5	1,6	-1,3	-17,2	-8,4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-2,3	6,0	12,1	2,1	80,6	72,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>118,8</b>	<b>24,8</b>	<b>52,2</b>	<b>7,1</b>	<b>120,8</b>	<b>214,8</b>
Förvärv av fastigheter	-0,1	-	-	-	-1 364,7	-1 364,8
Investeringar i befintliga fastigheter	-1,5	-	-0,1	-	-3,0	-4,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1,6</b>	<b>-</b>	<b>-0,1</b>	<b>-</b>	<b>-1 367,7</b>	<b>-1 369,3</b>
Utbetald utdelning till aktieägare	-43,9	-12,8	-15,6	-4,3	-27,0	-58,1
Upptagna lån	-	-	-	-	1 664,4	1 664,4
Amorterade lån	-37,7	-6,9	-12,6	-2,3	-269,2	-300,0
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-0,2	-0,2
Ökning av övriga långfristiga skulder	0,2	-	0,2	-	-	0,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-81,4</b>	<b>-19,7</b>	<b>-28,0</b>	<b>-6,6</b>	<b>1 367,9</b>	<b>1 306,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>35,9</b>	<b>5,1</b>	<b>24,2</b>	<b>0,5</b>	<b>121,0</b>	<b>151,8</b>
Likvida medel vid periodens ingång	159,5	38,5	171,1	43,1	38,5	43,6
Likvida medel vid periodens utgång	195,3	43,6	195,3	43,6	159,5	195,3

## Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital <sup>1)</sup>
<b>Eget kapital 31 december 2018</b>	<b>2,1</b>	<b>42,1</b>	<b>289,7</b>	<b>334,0</b>
Aktieutdelning	–	–	–17,1	–17,1
Totalresultat januari-september 2019	–	–	25,7	25,7
<b>Eget kapital 30 september 2019</b>	<b>2,1</b>	<b>42,1</b>	<b>298,3</b>	<b>342,6</b>
Aktieutdelning	–	–	–29,6	–29,6
Aktieemission	4,9	959,8	–	964,7
Totalresultat oktober-december 2019	–	–	26,1	26,1
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>294,8</b>	<b>1 303,9</b>
Aktieutdelning	–	–	–62,3	–62,3
Totalresultat januari-september 2020	–	–	113,9	113,9
<b>Eget kapital 30 september 2020</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>346,4</b>	<b>1 355,4</b>

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

# Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Direktavkastning, %	6,5	6,5	6,8	6,7
Överskottsgrad, %	87	81	85	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	100	99
Hysesduration vid periodens utgång, år	5,7	4,9	6,4	4,9
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	194	49	194	49
Antal fastigheter vid periodens utgång	7	1	7	1
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	5,9	3,9	6,3
Avkastning på eget kapital, %	11,4	10,1	6,3	14,8
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,8	2,2	2,8
Räntebindning inkl. derivat, år	2,9	0,2	3,4	0,8
Kapitalbindning, år	3,9	0,2	4,6	0,9
Soliditet, %	42	48	41	48
Belåningsgrad, %	50	37	52	39
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,7	ET	19,9	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,8	4,5	5,0
<b>Data per aktie (bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningseffekt) <sup>1)</sup></b>				
Börskurs vid periodens utgång, kr	15,25	16,00	19,10	13,50
Substansvärde (NAV), kr	20,74	19,15	19,63	18,73
Eget kapital, kr	18,56	16,01	18,43	15,61
Resultat, kr	1,61	1,20	1,53	2,21
Förvaltningsresultat, kr	1,57	1,15	1,76	1,57
Kassaflöde, kr	1,60	0,90	1,69	1,46
Utdelning per aktie, kr	–	–	0,88	0,80
Antal vid periodens utgång	70 775 750	21 400 000	70 775 750	21 400 000
Genomsnittligt antal	70 775 750	21 400 000	33 845 390	21 400 000

1) Jämförelsetalen har justerats för aktiesplit 10:1 under 2020 genom att antalet aktier multiplicerats med 10. Avstämningsdagen för aktiespliten var 20 mars 2020.

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	Rullande 12 månader
Nettoomsättning	4,8	0,9	8,5	7,2
Administrationskostnader	-8,9	-1,2	-10,2	-13,1
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-4,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>-5,9</b>
Finansiella intäkter	-	16,0	95,3	94,9
Finansiella kostnader	-0,4	-	-0,1	-0,1
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>-4,6</b>	<b>16,0</b>	<b>93,5</b>	<b>88,9</b>
Skatt	-	0,1	0,5	0,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>-4,6</b>	<b>15,7</b>	<b>94,0</b>	<b>89,4</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-4,6</b>	<b>15,7</b>	<b>94,0</b>	<b>89,4</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Andelar i koncernföretag	1 131,8	175	1 131,8
Uppskjuten skattefordran	0,4	-	0,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 132,3</b>	<b>175,0</b>	<b>1 132,3</b>
Kassa och bank	80,3	35,7	95,8
Övriga omsättningstillgångar	0,1	3,0	0,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>80,4</b>	<b>38,7</b>	<b>95,9</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 212,7</b>	<b>213,8</b>	<b>1 228,1</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 182,6</b>	<b>170,0</b>	<b>1 183,4</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Övriga kortfristiga skulder	30,0	43,7	44,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>30,0</b>	<b>43,7</b>	<b>44,7</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 212,7</b>	<b>213,8</b>	<b>1 228,1</b>

# Risker och riskhantering

Torslanda Property Investment är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar löpande med att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som

påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Torslanda Property Investments risker beskrivs i årsredovisningen för 2019 på sidorna 12-13.

## Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34.

Torslanda Property Investment upprättar koncernredovisning 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.

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

För mer detaljerad information om redovisningsprinciper hänvisas till bolagets årsredovisning för 2019.

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 perioden 1 januari – 30 september 2020. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år omräknade till IFRS. 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.

### Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person.

### 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.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

### Finansiella instrument

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

### NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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 genom dotterbolag, är ett joint venture mellan Sagax och Nyfosa. Förvaltningstjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

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 22 oktober 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

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Torslanda Property Investment AB:s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North Growth Market med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser, info@wildeco.se, tel +46 8 545 271 00.

*Informationen är sådan som Torslanda Property Investment AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 oktober, 2020, klockan 14.00 CEST.*

## Avstämningsdagar för utdelning

12 oktober 2020	0,22 kronor per aktie
11 januari 2021	0,22 kronor per aktie
12 april 2021	0,22 kronor per aktie

## Kalendarium

Bokslutskommuniké 2020	5 februari 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](http://www.torslandapropertyinvestment.com)

# 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
<b>Avkastning på eget kapital</b>	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.
<b>Avkastning på totalt kapital</b>	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.
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
<b>Belåningsgrad</b>	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
<b>Direktavkastning</b>	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgälder, 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.
<b>EBITDA</b>	Driftnetto minskat med kostnader för central administration.	EBITDA används för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
<b>Eget kapital per aktie</b>	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
<b>Fastighet</b>	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	Förvaltningsresultatet för perioden dividerat med genomsnittligt antal aktier.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller aktieägarna.
<b>Hyresduration</b>	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
<b>Hyresvärde</b>	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Kassaflöde per aktie</b>	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.
<b>Nettoskuld</b>	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
<b>Resultat per aktie</b>	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.	IFRS-nyckeltal.
<b>Räntederivat</b>	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.
<b>Ränteswap</b>	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.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
<b>STIBOR</b>	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.
<b>Substansvärde (NAV)</b>	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.
<b>Överskottsgrad</b>	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

BERÄKNING AV DE ALTERNATIVA NYCKELTALEN FRAMGÅR AV NEDANSTÅENDE TABELLER.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>			
Resultat efter skatt	113,9	25,7	51,8
Tillägg för omräkning till årsvärde	38,0	8,6	–
Genomsnittligt eget kapital	1 329,6	338,3	819,0
Avkastning på eget kapital	11,4 %	10,1 %	6,3 %
<b>Avkastning på totalt kapital</b>			
Förvaltningsresultat	111,3	24,6	59,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	37,1	8,2	–
Finansiella kostnader	30,0	6,4	16,9
Tillägg för omräkning till årsvärde	10,0	2,1	–
Resultat före finansiella kostnader	188,4	41,3	76,6
Genomsnittligt totalt kapital	3 227,1	701,0	1 944,3
Avkastning på totalt kapital	5,8 %	5,9 %	3,9 %
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad area, tusental kvm	194,0	49,0	194,0
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	194,0	49,0	194,0
Areamässig uthyrningsgrad	100 %	100 %	100 %
<b>Beläningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	1 638,6	262,1	1 676,3
Totala tillgångar	3 259,2	708,3	3 195,0
Beläningsgrad	50,3 %	37,0 %	52,5 %
<b>Direktavkastning</b>			
Driftnetto	147,6	32,1	81,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	49,2	10,7	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	–	–	122,4
Justerat driftnetto	196,8	42,8	203,4
Fastigheternas bokförda värde	3 046,4	658,0	3 004,3
Direktavkastning	6,5 %	6,5 %	6,8 %
<b>EBITDA rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	196,5	ET	81,0
Central administration	10,1	ET	–4,7
EBITDA	186,4	ET	76,2
<b>Eget kapital per aktie<sup>2)</sup></b>			
Eget kapital	1 355,4	342,6	1 303,9
Antal aktier, st	70 775 750	21 400 000	70 775 750
Eget kapital per aktie, kr	19,15	16,01	18,43
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad årshyra	226,2	53,9	226,6
Hyresvärde	227,0	54,5	227,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	100 %	99 %	100 %
<b>Förvaltningsresultat</b>			
Resultat efter skatt	113,9	25,7	51,8
Skatt	30,2	8,1	27,3
Värdeförändringar	–32,8	–9,2	–19,4
Förvaltningsresultat	111,3	24,6	59,6

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>			
Förvaltningsresultat	111,3	24,6	59,6
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	21 400 000	33 845 390
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,57	1,15	1,76
<b>Hyresduration</b>			
Avtalade framtida hyresintäkter	1 298,1	267,0	1 454,4
Kontrakterad årshyra	226,2	53,9	226,6
Hyresduration, år	5,7	4,9	6,4
<b>Kassaflöde per aktie<sup>2)</sup></b>			
Resultat före skatt	144,1	33,8	79,2
Ej kassaflödespåverkande poster	–31,4	–8,6	–18,6
Betald skatt	0,2	–5,9	–3,3
Kassaflöde	112,9	19,3	57,3
Kassaflöde per aktie, kr	1,60	0,90	1,69
<b>Nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder	1 638,6	262,1	1 676,3
Likvida medel	–195,3	–43,6	–159,5
Nettoskuld	1 443,3	218,5	1 516,8
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>			
Nettoskuld	1 443,3	218,5	1 516,8
EBITDA rullande 12 månader	186,4	ET	76,2
Nettoskuld/EBITDA	7,7 x	ET	19,9 x
<b>Resultat per aktie<sup>1) 2)</sup></b>			
Resultat efter skatt	113,9	25,7	51,8
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	21 400 000	33 845 390
Resultat per aktie, kr	1,61	1,20	1,53
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	111,3	24,6	59,6
Finansiella kostnader	30,0	6,4	16,9
Räntetäckningsgrad	4,7	4,8	4,5
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	1 355,4	342,6	1 303,9
Totala tillgångar	3 259,2	708,3	3 195,0
Soliditet	42 %	48 %	41 %
<b>Substansvärde (NAV)</b>			
Eget kapital	1 355,4	342,6	1 303,9
Återläggning av derivat	–0,5	–0,3	–8,3
Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	112,9	67,5	93,2
Substansvärde (NAV)	1 467,8	409,8	1 388,8
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	20,74	19,15	19,63
<b>Överskottsgrad rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	196,5	32,1	81,0
Hyresintäkter	226,0	39,7	95,7
Överskottsgrad	87 %	81 %	85 %

1) IFRS-nyckeltal.

2) Jämförelsetalen har justerats för aktiespliten 10:1 under 2020 genom att antalet aktier multiplicerats med 10. Avstämningsdagen för aktiespliten var 20 mars 2020.