

## Bokslutskommuniké 2019

### RÄKENSKAPSÅRET 2019

- Hyresintäkterna ökade med 87 % till 95,7 miljoner kronor (51,1 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 78 % 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 stamaktie.
- Investeringarna uppgick till 2 344 (-) miljoner kronor varav 2 341 (-) avsåg fastighetsförvärv av 6 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 omräknas 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 med kvartalsvis utbetalning om 2,20 kronor.

### ANDRA HALVÅRET 2019

- Hyresintäkterna ökade till 69,6 miljoner kronor (25,6 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade till 43,8 (17,1) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per aktie ökade med 18 % till 9,44 (8,00) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 2,7 (30,0) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 7,9 (1,2) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 33,0 (34,2) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg till 42,4 ( 15,1) miljoner kronor motsvarande 12,52 (7,04) kronor per aktie.

### Nyckeltal i urval

|   | 2019<br>jan-dec | 2018<br>jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat per aktie, kr        | 17,62           | 15,65           |
| Resultat per aktie, kr                    | 15,32           | 22,08           |
| Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen) | 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             |

**Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut 7 fastigheter i Göteborg. Fastighetsportföljen, vars värde uppgår till cirka 3 miljarder kronor är uthyrd till 100 procent. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 194 000 kvadratmeter och består företrädesvis av kontorslokaler med Volvo Cars som huvudsaklig hyresgäst.**

# VD-ord

## TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB

Torslanda Property Investment har haft ett händelserikt år. Under året avtalades om förvärv av sex fastigheter från bolagets huvudägare Söderport Holding AB. Fastigheterna är likt den tidigare ägda fastigheten Sörred 8:4 belägna i Torslanda utanför Göteborg och uthyrda främst till Volvo Cars. I samband med förvärvet upptogs ny finansiering hos Swedbank, Nordea och Helaba och befintliga lån löstes. Lånen har olika löptid och räntebindning. Förvärvet medför att de totala intäkterna inklusive tillägg på årsbasis ökar till 226 miljoner kronor samtidigt som den uthyrningsbara ytan ökar till 194 000 kvm. Förvaltningsresultatet ökade med 13 % per aktie jämfört med föregående år till 17,62 kr. Det är värt att tydliggöra att det är ett genomsnitt under året då både antalet aktier, fastighetportföljen samt låneportföljen förändrades, sett till enbart det fjärde kvartalet är ökningen något större utan djupare analys av säsongjustering av kostnader. Bolaget går i och med detta från att vara ett passivt förvaltad fastighetsbolag till ett aktivt fastighetsbolag med ambition att bygga upp en egen organisation och målsättning att växa. Som ett första steg har undertecknad anställts som VD, med tillträde i november 2019. Bolaget har tecknat avtal med Sagax avseende den ekonomiska administrationen och med Nyfosa avseende fastighetsförvaltningen. Detta gör att bolaget kan dra nytta av den kompetens och erfarenhet som finns hos båda bolagen. Därutöver får bolaget tillgång till ändamålsenliga administrativa system.

## MARKNADEN

Ekonomi i Sverige är fortsatt stark även om vi nu går in i en avmattningsfas efter en lång högkonjunktur. Enligt konjunkturinstitutet förväntas BNP-tillväxten minska de kommande åren med en tillväxttakt på 1 % 2020 och 1,5 % 2021 för att därefter åter hamna runt 2 %. Arbetslösheten har ökat något och ligger nu runt 7 procent. Inflationstakten har återigen fallit tillbaka under Riksbankens inflationsmål om 2 %. Riksbanken beslutade i december 2019 att höja reporäntan till 0 % efter en lång tid av negativ räntemiljö, deras prognos är att räntan lämnas oförändrad de närmaste åren.

Då bolagets viktigaste hyresgäst är Volvo Cars är utvecklingen inom bilbranschen av särskilt intresse. Det finns en rad utmaningar och bilförsäljningen som helhet minskar något globalt. Hårdare utsläppskrav inom EU, internationella handelskonflikter och Brexit är några orsaker. Branschen genomgår även ett tekniskifte med omställning till elbilar och självkörande bilar. Trots den globala trenden har Volvo Cars försäljning ökat sex år i rad med över 700 000 sålda bilar under 2019.

Fastighetsmarknaden har utvecklats starkt under flera år med några få undantag. Kontorsfastigheter i centrala lägen har haft en årlig ökningstakt av marknadshyrorna på hela 6 % de senaste 10 åren. Den kraftiga hyresuppgången i kombination med fallande räntor och fallande avkastningskrav har lett till kraftigt stigande värden. Stockholm och Göteborg har haft en liknande utveckling, dock från betydligt högre nivåer i utgångsläget i Stockholm. Den ökade efterfrågan på kontor har inte kunnat mötas med ökat utbud genom nyproduktion i city. Nyproduktion har framför allt skett i bra lägen utanför stan där moderna kontor har kunnat erbjudas de företag som inte kunnat eller velat betala de höga hyrorna i city, även i dessa lägen har hyrorna stigit. I Malmö är utvecklingen något annorlunda och hyrorna

i nyare projekt i bra lägen nära kommunikationer utanför stan ligger relativt nära de högsta hyrorna i city. Trots avmattningen i ekonomin spås hyrorna kunna stiga något ytterligare, dock inte i samma takt som tidigare. I samband med att hyrorna stigit kraftigt i de centrala lägena öppnar sig möjligheter längre ut från stadskärnorna där hyrorna ännu inte sett lika stora ökning, speciellt i bra kommunikationslägen. Ju lägre hyresnivåerna är i utgångsläget desto större procentuell effekt har dessutom hyresökningar på driftnetton och därmed fastigheternas marknadsvärden framöver.

## FINANSIERINGSMARKANDEN

För fastigheter med bra kassaflöden är tillgång till bankfinansiering till rimliga marginaler god för belåningsgrader i intervallet 50–65 %. Samtidigt är räntekurvan relativt flack med låga räntor på löptider upp till 5 år. Tillgången på alternativa finansieringsmöjligheter är också god och Torslanda Property Investment är bra positionerat i marknaden.

## STRATEGI

Bolaget har i dagsläget en fin fastighetsportfölj med en mycket stark hyresgäst. En hög uthyrningsgrad och en genomsnittlig duration på hyresavtalen på 6,4 år med blandade löptider. 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. Fokus ligger på att förvärva främst kontorsfastigheter med starka kassaflöden i och kring storstäderna Stockholm-Göteborg-Malmö samt i bra lägen i mellanstora städer med en positiv utveckling, gärna universitetsstäder. Längre hyresavtal med kreditvärdiga hyresgäster ger ett starkt kassaflöde och i kombination med lägen med potentiell hyrestillväxt och i vissa fall utvecklingsprojekt skapas god avkastning över tid. I kranskommunerna kring Stockholm prioriteras kommunikationslägen nära spårbanden trafik i form av pendeltåg och tunnelbana. Målet 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. Med kassaflödet från de befintliga fastigheterna, bolagets existerande kassa samt en gynnsam finansieringsmarknad bedöms förutsättningarna finnas för nyförvärv och en god tillväxt.

Stockholm 6 februari 2020

## Stefan Berg

VD, Torslanda Property Investment

# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan 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

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 8,7 (3,9) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt 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 17,0 (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 4.

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 12.

## 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 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 jan 2020 |
|-----------------------------|------------|
| Hyresvärde                  | 227        |
| Vakans                      | -1         |
| <b>Hyresintäkter</b>        | <b>227</b> |
| Fastighetskostnader         | -34        |
| <b>Driftnetto</b>           | <b>193</b> |
| Central administration      | -12        |
| Finansnetto                 | -39        |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>142</b> |
| Skatt                       | -30        |
| <b>Resultat efter skatt</b> | <b>111</b> |

# Fastighetsbeståndet

Den 31 december 2019 omfattade fastighetsbeståndet 7 (1) fastigheter med 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 perioden investerat 2 343,6 (-) miljoner kronor varav 2 340,6 (-) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Totalt 6 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 orealiserade 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. 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 Investment redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,8 % (6,7 %).

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                 | –                | 3 004,3       | 13 430 | 227,2           | 100 %                    | 226,6       |

## 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 %         |
| <b>Totalt</b> | <b>44</b>       | <b>223 698</b> | <b>226,6</b>         | <b>100 %</b> |

## 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           | –        |
| <b>Fastighetsbestånd 31 december 2019</b>     | <b>3 004,3</b> | <b>7</b> |

## 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              |

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 1 303,9 (334,0) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat för perioden om 51,8 miljoner kronor, nyemission av stamaktier 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 perioden.

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 4,9 (0,9) år vid årets utgång.

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 %), se tabell nedan. Koncernen innehar därtill räntetak med 713,5 (-) miljoner kronor i underliggande nominellt belopp, se tabell nedan.

## 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 %         | -               | -            | -            | -             |
| 2021                    | -              | -            | -            | -               | -            | -            | -             |
| 2022                    | -              | -            | -            | -               | -            | -            | -             |
| 2023                    | 388,4          | 2,1 %        | 23 %         | 597,5           | 36 %         | 194,2        | -0,10 %       |
| 2024                    | 339,0          | 2,2 %        | 20 %         | 678,0           | 40 %         | -            | -             |
| > 2024                  | 360,7          | 2,3 %        | 22 %         | 400,8           | 24 %         | 180,4        | 0,14 %        |
| <b>Summa/genomsnitt</b> | <b>1 676,3</b> | <b>2,2 %</b> | <b>100 %</b> | <b>1 676,3</b>  | <b>100 %</b> | <b>374,5</b> | <b>0,02 %</b> |

## Nettoskuld

|                      | 31 dec 2019    | 31 dec 2018  |
|----------------------|----------------|--------------|
| Räntebärande skulder | 1 676,3        | 269,2        |
| Likvida medel        | -159,5         | -38,5        |
| <b>Nettoskuld</b>    | <b>1 516,8</b> | <b>230,7</b> |

## 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                  |
| <b>Summa</b>             | <b>1 088,1</b>   | <b>5,0</b>             | <b>8,3</b>                | <b>-1,5</b>               | <b>10,8</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 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 marknadsplats. Bolag på First North regleras av det regelverk som tillämpas av Nasdaq Stockholm, First North. Det innebär att anslutna bolag skall utse en Certified Adviser vilken bland annat skall 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 |
|--|------------------|-----------------------|-----------------|
| Söderport Holding AB (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 %           |
| Craafordska 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 %           |
| <b>Summa 10 största ägare</b>                | <b>6 322 145</b> | <b>89,3 %</b>         | <b>89,3 %</b>   |
| Övriga aktieägare                            | 755 430          | 10,7 %                | 10,7 %          |
| <b>Totalt</b>                                | <b>7 077 575</b> | <b>100,0 %</b>        | <b>100,0 %</b>  |

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

## Aktiehandeln 2019

|  | 31 dec 2019 | 31 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   |

## Rapport över totalresultat

| Belopp i miljoner kronor                           | 2019<br>jan-dec | 2018<br>jan-dec | 2019<br>jul-dec | 2018<br>jul-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                      | 95,7            | 51,1            | 69,6            | 25,6            |
| Övriga intäkter                                    | 0,8             | 0,4             | 0               | 0,4             |
| Driftkostnader                                     | -2,1            | -1,8            | -0,7            | -1,1            |
| Underhållskostnader                                | -6,6            | -2,1            | -4,2            | -0,8            |
| Fastighetsskatt                                    | -6,6            | -4,1            | -4,5            | -2,0            |
| Övriga fastighetskostnader                         | -0,1            | -0,2            | -0              | -0,1            |
| <b>Driftnetto</b>                                  | <b>81,0</b>     | <b>43,3</b>     | <b>60,2</b>     | <b>21,9</b>     |
| Central administration                             | -4,7            | -1,4            | -4,0            | -0,7            |
| Finansiella intäkter                               | 0,3             | -               | 0,3             | -               |
| Finansiella kostnader                              | -16,9           | -8,4            | -12,7           | -4,2            |
| Finansiella kostnader räntekomponent leasing       | -0,1            | -               | -0,1            | -               |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                        | <b>59,6</b>     | <b>33,5</b>     | <b>43,8</b>     | <b>17,1</b>     |
| <i>Värdoförändringar:</i>                          |                 |                 |                 |                 |
| Fastigheter, orealiserade                          | 10,7            | 30,0            | 2,7             | 30,0            |
| Finansiella instrument, orealiserade               | 8,8             | 1,9             | 7,9             | 1,2             |
| <b>Resultat före skatt</b>                         | <b>79,1</b>     | <b>65,4</b>     | <b>54,3</b>     | <b>48,3</b>     |
| Uppskjuten skatt                                   | -21,6           | -15,0           | -18,8           | -11,6           |
| Aktuell skatt                                      | -5,7            | -3,1            | -2,6            | -2,5            |
| <b>Periodens resultat</b>                          | <b>51,8</b>     | <b>47,2</b>     | <b>33,0</b>     | <b>34,2</b>     |
| <i>Övrigt totalresultat</i>                        |                 |                 |                 |                 |
| Övrigt totalresultat                               | -               | -               | -               | -               |
| <b>Totalresultat för perioden</b>                  | <b>51,8</b>     | <b>47,2</b>     | <b>33,0</b>     | <b>34,2</b>     |
| Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning) | 15,32           | 22,08           | 7,11            | 15,97           |
| Genomsnittligt antal aktier                        | 3 384 539       | 2 140 000       | 4 634 906       | 2 140 000       |

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor              | 2019<br>31 dec | 2018<br>31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter               | 3 004,3        | 650,0          |
| Räntederivat                          | 8,3            | –              |
| Övriga anläggningstillgångar          | –              | –              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>3 012,6</b> | <b>650,0</b>   |
| Kassa och bank                        | 159,5          | 38,5           |
| Övriga omsättningstillgångar          | 22,9           | 5,1            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>182,4</b>   | <b>43,6</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>3 195,0</b> | <b>693,6</b>   |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>1 303,9</b> | <b>334,0</b>   |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 1 615,6        | –              |
| Uppskjuten skatteskuld                | 93,2           | 64,2           |
| Räntederivat                          | –              | 1,5            |
| Övriga långfristiga skulder           | 3,8            | –              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>1 712,7</b> | <b>65,7</b>    |
| Kortfristiga räntebärande skulder     | 50,2           | 268,4          |
| Skuld till moderföretag               | 7,7            | –              |
| Övriga kortfristiga skulder           | 120,6          | 25,6           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>178,5</b>   | <b>293,9</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>3 195,0</b> | <b>693,6</b>   |



## Rapport över kassaflöden

| Belopp i miljoner kronor  | 2019<br>jan-dec | 2018<br>jan-dec | 2019<br>jul-dec | 2018<br>jul-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat före skatt   | 79,2            | 65,4            | 54,4            | 48,3            |
| Värdeförändringar på fastigheter  | -10,7           | -30,0           | -2,7            | -30,0           |
| Värdeförändringar på finansiella instrument                                       | -8,8            | -1,9            | -7,9            | -1,2            |
| Upplösning av periodiserade upplåningskostnader                                   | 1,5             | 0,8             | 1,1             | 0,4             |
| Betald skatt  | -3,3            | -3,1            | -1,9            | -2,5            |
| Övriga poster ej ingående i kassaflödet   | -0,6            | -               | -0,6            | -               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>57,3</b>     | <b>31,2</b>     | <b>42,4</b>     | <b>15,1</b>     |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar                             | -17,2           | -1,3            | -18,1           | 1,2             |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder                                | 72,1            | -1,0            | 70,2            | 14,0            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>112,2</b>    | <b>28,9</b>     | <b>94,5</b>     | <b>30,3</b>     |
| Förvärv av fastigheter  | -2 329,4        | -               | -2 329,4        | -               |
| Investeringar i befintliga fastigheter  | -3,0            | -               | -3,0            | -               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-2 332,4</b> | <b>-</b>        | <b>-2 332,4</b> | <b>-</b>        |
| Aktieemission   | 964,7           | -               | 964,7           | -               |
| Utbetald utdelning till aktieägare  | -18,4           | -17,1           | -9,8            | -8,6            |
| Upptagna lån  | 1 664,4         | -               | 1 664,4         | -               |
| Amorterade lån  | -269,2          | -9,2            | -264,6          | -4,6            |
| Förändring av övriga långfristiga skulder   | -0,2            | -               | -0,2            | -               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>2 341,2</b>  | <b>-26,3</b>    | <b>2 354,4</b>  | <b>-13,2</b>    |
| Periodens kassaflöde  | 121,0           | 2,5             | 116,4           | 17,1            |
| Likvida medel vid periodens ingång  | 38,5            | 36,0            | 43,1            | 21,4            |
| Likvida medel vid periodens utgång  | 159,5           | 38,5            | 159,5           | 38,5            |

## 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> |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------|---|-----------------------------------|
| 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                              |
| <b>Eget kapital 31 december 2018</b> | <b>2,1</b>   | <b>42,1</b>                | <b>289,7</b>                                  | <b>334,0</b>                      |
| Aktieutdelning                       | –            | –                          | –46,7   | –46,7                             |
| Aktieemission                        | 4,9          | 959,8                      | –   | 964,7                             |
| Totalresultat januari-december 2019  | –            | –                          | 51,8  | 51,8                              |
| <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>                    |

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

# Nyckeltal

| Belopp i miljoner kronor  | 2019<br>jan-dec | 2018<br>jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>   |                 |                 |
| Direktavkastning, %   | 6,8             | 6,7             |
| Överskottsgrad, %   | 85              | 85              |
| Areamässig uthyrningsgrad, %  | 100             | 100             |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %   | 100             | 99              |
| Hysesduration vid periodens utgång, år  | 6,4             | 4,9             |
| Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm   | 194             | 49              |
| Antal fastigheter vid periodens utgång  | 7               | 1               |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>  |                 |                 |
| 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   | 4,9             | 0,9             |
| Soliditet, %  | 41              | 48              |
| Belåningsgrad, %  | 52              | 39              |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr  | 19,9            | 5,5             |
| Räntetäckningsgrad, ggr   | 4,5             | 5,0             |
| <b>Data per aktie (bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningsseffekt)</b> |                 |                 |
| 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       |

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i miljoner kronor                                | 2019<br>jan-dec | 2018<br>jan-dec | 2019<br>jul-dec | 2018<br>jul-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning   | 8,5             | 1,1             | 8,0             | 0,5             |
| Administrationskostnader                                | -10,2           | -1,5            | -9,4            | -0,7            |
| <b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b> | <b>-1,7</b>     | <b>-0,4</b>     | <b>-1,4</b>     | <b>-0,2</b>     |
| Finansiella intäkter                                    | 95,3            | 16,0            | 79,2            | -               |
| Finansiella kostnader                                   | -0,1            | -               | -0,1            | -               |
| <b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>    | <b>93,5</b>     | <b>15,6</b>     | <b>77,8</b>     | <b>-0,2</b>     |
| Erhållna koncernbidrag                                  | -               | 0,4             | -               | 0,4             |
| Skatt   | 0,5             | -               | 0,4             | -               |
| <b>Periodens resultat</b>                               | <b>94,0</b>     | <b>16,0</b>     | <b>78,2</b>     | <b>0,2</b>      |
| <i>Övrigt totalresultat</i>                             |                 |                 |                 |                 |
| Övrigt totalresultat                                    | -               | -               | -               | -               |
| <b>Totalresultat för perioden</b>                       | <b>94,0</b>     | <b>16,0</b>     | <b>78,2</b>     | <b>0,2</b>      |

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor              | 2019<br>31 dec | 2018<br>31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelar i koncernföretag              | 1 131,8        | -              |
| Uppskjuten skattefordran              | 0,4            | 175,0          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>1 132,3</b> | <b>175,0</b>   |
| Kassa och bank                        | 95,8           | 1,5            |
| Övriga omsättningstillgångar          | 0,1            | 3,8            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>95,9</b>    | <b>5,4</b>     |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>1 228,1</b> | <b>180,4</b>   |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>1 183,4</b> | <b>171,5</b>   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| Övriga kortfristiga skulder           | 44,7           | 8,9            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>44,7</b>    | <b>8,9</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>1 228,1</b> | <b>180,4</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.

## HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Torslanda Property Investment 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 hyresmarknader 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. Vid förvärv prioriteras fastigheter med god hyresgästmix, blandade löptider på hyresavtal samt geografisk riskspridning. Därutöver prioriterar bolaget hyresgäster med hög kreditvärdighet.

## KREDITRISK

Torslanda Property Investments primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. 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.

### 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. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Torslanda Property Investment bedömer att bolagets hyresgäster generellt har god finansiell ställning.

## DRIFT- 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 driftkostnadsförändringar 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.

## TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

Fastighetsförvärv är en del av bolagets verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. 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. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. 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.

## FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Torslanda Property Investment redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas concernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Torslanda Property Investment är därmed exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde vilket innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Därutöver 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 skilja sig från dessa bedömningar.

### Hantering

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Torslanda Property Investment externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot övriga ovan beskrivna händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

## 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 finan-

sieringskostnad. 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.

#### FINANSIERING

Torslanda Property Investments finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av kreditfaciliteter i 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.

#### Hantering

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. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av kreditfaciliteter i både svenska och utländska affärsbanker. 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.

#### LIKVIDITETSRIK

Torslanda Property Investment har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren.

#### ORGANISATORISK 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 enskilda 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.

#### MILJÖRIK

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador 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 marksanering 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 därför 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 skall ersättas av hyresgästerna.

# Avstämningsdag för utdelning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Avstämningsdag för utdelning | 14 april 2020   |
| Avstämningsdag för utdelning | 13 juli 2020    |
| Avstämningsdag för utdelning | 12 oktober 2020 |
| Avstämningsdag för utdelning | 11 januari 2021 |

## Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

### REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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 19-23 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 skall 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 orealiserade värdeförändringar, vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. En väsentlig bedömningsfråga är även hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet 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.

### 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 kvartalskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de i den följande rapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som orealiserade 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.



### 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 beviljas 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 skall beloppsmässigt spegla sedvanliga ITP-avsättningar. 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 redovisa 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.

### 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 ränterisken 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 löpbit 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.

#### **NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER**

Under perioden har koncernen tillträtt en fastighetsportfölj bestående av 6 fastigheter som förvärvats från bolagets huvudägare Söderport Holding AB via dotterbolaget Västerport Holding AB. Transaktionen genomfördes till externt bedömt marknadsvärde. Förvävet beslutades på extra bolagsstämma den 22 augusti 2019.

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.

#### **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 skall tillämpas retroaktivt.

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

Vid övergången till IFRS 2019 skall 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 effekt på koncernens kassaflöde.

# Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor              | Not | Enligt tidigare<br>principer<br>31 dec 2017 | IFRS<br>justering | IFRS<br>1 jan 2018 |
|---------------------------------------|-----|---|-------------------|--------------------|
| Förvaltningsfastigheter               | A   | 491,5                                       | 128,5             | 620,0              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    |     | <b>491,5</b>                                | <b>128,5</b>      | <b>620,0</b>       |
| Kassa och bank                        |     | 36,0  | –                 | 36,0               |
| Övriga omsättningstillgångar          |     | 3,8   | –                 | 3,8                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    |     | <b>39,8</b>                                 | <b>–</b>          | <b>39,8</b>        |
| <b>Summa tillgångar</b>               |     | <b>531,3</b>                                | <b>128,5</b>      | <b>659,8</b>       |
| <b>Eget kapital</b>                   |     | <b>206,3</b>                                | <b>97,1</b>       | <b>303,4</b>       |
| 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                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     |     | <b>290,0</b>                                | <b>31,4</b>       | <b>321,4</b>       |
| Kortfristiga räntebärande skulder     |     | 8,4   | –                 | 8,4                |
| Övriga kortfristiga skulder           |     | 26,6  | –                 | 26,6               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     |     | <b>35,0</b>                                 | <b>–</b>          | <b>35,0</b>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |     | <b>531,3</b>                                | <b>128,5</b>      | <b>659,8</b>       |

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag

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

# Rapport över totalresultat

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

## Rapport över totalresultat

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

# Noter

## 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. RÄNTEDERIVAT

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 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 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 6 februari 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 6 februari 2020, klockan 12.30 CET.*

## Kalendarium

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Delårsrapport januari-mars 2020      | 22 april 2020   |
| Årsstämma 2020                       | 14 maj 2020     |
| Delårsrapport januari-juni 2020      | 13 juli 2020    |
| Delårsrapport januari-september 2020 | 22 oktober 2020 |

### 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 tillämpar 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 företags-

ledningen 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 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. |
| <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.   | Ej alternativt 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<br>om inte annat anges | 2019<br>jan–dec | 2018<br>jan–dec | Belopp i miljoner kronor<br>om inte annat anges                | 2019<br>jan–dec | 2018<br>jan–dec |
|---|-----------------|-----------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>Avkastning på eget kapital</b>               |                 |                 | <b>Kassaflöde per aktie</b>                                    |                 |                 |
| Resultat efter skatt                            | 51,8            | 47,2            | Resultat före skatt  | 79,2            | 65,4            |
| Genomsnittligt eget kapital                     | 819,0           | 318,7           | Ej kassaflödespåverkande poster                                | –18,6           | –31,1           |
| Avkastning på eget kapital                      | 6,3 %           | 14,8 %          | Betald skatt   | –3,3            | –3,1            |
| <b>Avkastning på totalt kapital</b>             |                 |                 | Kassaflöde   | 57,3            | 31,2            |
| Förvaltningsresultat                            | 59,6            | 33,5            | Kassaflöde per aktie, kr                                       | 16,93           | 14,58           |
| Finansiella kostnader                           | 16,9            | 8,4             | <b>Nettoskuld</b>  |                 |                 |
| Resultat före finansiella kostnader             | 76,6            | 41,9            | Räntebärande skulder   | 1 676,3         | 269,2           |
| Genomsnittligt totalt kapital                   | 1 944,3         | 668,8           | Likvida medel  | –159,5          | –38,5           |
| Avkastning på totalt kapital                    | 3,9 %           | 6,3 %           | Nettoskuld   | 1 516,8         | 230,7           |
| <b>Areamässig uthyrningsgrad</b>                |                 |                 | <b>Nettoskuld/EBITDA</b>                                       |                 |                 |
| Kontrakterad area, tusental kvm                 | 194,0           | 49,0            | Nettoskuld   | 1 516,8         | 230,7           |
| Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm         | 194,0           | 49,0            | EBITDA rullande 12 månader                                     | 76,2            | 41,9            |
| Areamässig uthyrningsgrad                       | 100 %           | 100 %           | Nettoskuld/EBITDA  | 19,9 x          | 5,5 x           |
| <b>Belåningsgrad</b>                            |                 |                 | <b>Resultat per aktie<sup>1)</sup></b>                         |                 |                 |
| Räntebärande skulder                            | 1 676,3         | 269,2           | Resultat efter skatt   | 51,8            | 47,2            |
| Totala tillgångar                               | 3 195,0         | 693,6           | Genomsnittligt antal aktier, st                                | 3 384 539       | 2 140 000       |
| Belåningsgrad                                   | 52,5 %          | 38,8 %          | Resultat per aktie, kr   | 15,32           | 22,08           |
| <b>Direktavkastning</b>                         |                 |                 | <b>Räntetäckningsgrad</b>                                      |                 |                 |
| Driftnetto                                      | 81,0            | 43,3            | Förvaltningsresultat   | 59,6            | 33,5            |
| Återläggning av tomträttsavgäld                 | –               | –               | Finansiella kostnader  | 16,9            | 8,4             |
| Innehavsjustering, förvärv/försäljningar        | 122,4           | –               | Räntetäckningsgrad   | 4,5             | 5,0             |
| Justerat driftnetto                             | 203,4           | 43,3            | <b>Soliditet</b>   |                 |                 |
| Fastigheternas bokförda värde                   | 3 004,3         | 650,0           | Eget kapital   | 1 303,9         | 334,0           |
| Direktavkastning                                | 6,8 %           | 6,7 %           | Totala tillgångar  | 3 195,0         | 693,6           |
| <b>EBITDA rullande 12 månader</b>               |                 |                 | Soliditet  | 41 %            | 48 %            |
| Driftnetto                                      | 81,0            | 43,3            | <b>Substansvärde (NAV)</b>                                     |                 |                 |
| Central administration                          | –4,7            | –1,4            | Eget kapital   | 1 303,9         | 334,0           |
| EBITDA  | 76,2            | 41,9            | Återläggning av derivat  | –8,3            | 1,5             |
| <b>Eget kapital per aktie</b>                   |                 |                 | Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 93,2            | 64,2            |
| Eget kapital                                    | 1 303,9         | 334,0           | Substansvärde (NAV)  | 1 388,8         | 400,7           |
| Antal aktier, st                                | 7 077 575       | 2 140 000       | Substansvärde (NAV) per aktie, kr                              | 196,25          | 187,25          |
| Eget kapital per aktie, kr                      | 184,28          | 156,09          | <b>Överskottsgrad</b>  |                 |                 |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>                 |                 |                 | Driftnetto   | 81,0            | 43,3            |
| Kontrakterad årshyra                            | 226,6           | 51,1            | Hysesintäkter  | 95,7            | 51,1            |
| Hysesvärde                                      | 227,2           | 51,7            | Överskottsgrad   | 85 %            | 85 %            |
| Ekonomisk uthyrningsgrad                        | 100 %           | 99 %            | <i>1) Ej alternativt nyckeltal</i>                             |                 |                 |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                     |                 |                 |  |                 |                 |
| Resultat efter skatt                            | 51,8            | 47,2            |  |                 |                 |
| Skatt   | 27,3            | 18,1            |  |                 |                 |
| Värdeförändringar                               | –19,4           | –31,9           |  |                 |                 |
| Förvaltningsresultat                            | 59,6            | 33,5            |  |                 |                 |
| <b>Hyresduration</b>                            |                 |                 |  |                 |                 |
| Avtalade framtida hyresintäkter                 | 1 454,4         | 320,9           |  |                 |                 |
| Kontrakterad årshyra                            | 226,6           | 53,2            |  |                 |                 |
| Hyresduration, år                               | 6,4             | 459             |  |                 |                 |