

# Bokslutskommuniké 2021

## RÄKENSKAPSÅRET JANUARI-DECEMBER 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 224,7 (227,6) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 151,0 (149,8) miljoner kronor motsvarande 2,15 (2,12) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 301,3 (65,7) miljoner kronor och finansiella instrument med 4,1 (-6,9) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 408,7 (165,0) miljoner kronor motsvarande 5,81 (2,33) kronor per aktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 141,7 (155,3) miljoner kronor motsvarande 2,02 (2,19) kronor per aktie.
- Under året har hyresavtal motsvarande 42 000 kvadratmeter förlängts, 9 400 kvadratmeter tecknats och uppsägningar motsvarande 54 600 kvadratmeter mottagits, den största uppsägningen om 47 900 kvadratmeter löper till 31 dec 2024, vilket tidigare kommunicerats.
- Under året tillträdde en fastighet om 1 400 kvadratmeter för 63,6 miljoner kronor, ett förvärv tecknades om 12 100 kvadratmeter för 458 miljoner kronor med tillträde i mars 2022, en fastighet såldes om 24 500 kvadratmeter för 870 miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,92 (0,88) kronor med kvartalsvis utbetalning om 0,23 (0,22) kronor.

## FJÄRDE KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 48,5 (57,6) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30,5 (38,5) miljoner kronor motsvarande 0,44 (0,54) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 192,9 (25,2) miljoner kronor och finansiella instrument med totalt 1,4 (0,8) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 184,1 (51,1) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 31,3 (42,4) miljoner kronor motsvarande 0,45 (0,60) kronor per aktie.
- Under perioden har hyresavtal omfattande 13 500 kvadratmeter förlängts och 7 300 kvadratmeter tecknats.
- Under perioden avtalades om förvärv av en kontorsfastighet i Solna om 12 100 kvadratmeter. Investeringen uppgår till 458 miljoner kronor. Tillträde sker i mars 2022.
- I december genomfördes ett frivilligt inlösenerbjudande (1:5) om högst 14 155 150 aktier. Inlösenkursen uppgick till 23,84 kronor per aktie. 13 952 687 aktier anmäldes för inlösen motsvarande en anslutningsgrad om 98,6 %. Inlösenlikviden uppgick till 332 632 058,08 kronor. Antalet aktier efter inlösen uppgår till 56 823 063.

## PROGNOS FÖR 2022

För 2022 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 145 miljoner kronor, motsvarande 2,55 kronor per aktie.

## Nyckeltal i urval

	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Resultat per aktie, kr <sup>1)2)</sup>	5,81	2,33	1,53
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1)2)</sup>	2,15	2,12	1,76
Substansvärde per aktie, kr <sup>1)</sup>	27,65	21,60	19,93
Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen) <sup>1)</sup>	0,92	0,88	0,88
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	4,8	4,5
Belåningsgrad, %	41	50	52
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 690,2	3 164,6	3 004,3
Fastigheternas direktavkastning, %	6,2	6,4	6,8

1) Jämförelsetalen har justerats för aktiesplit 10:1 under 2020 genom att antalet aktier multiplicerats med 10.

2) Antal aktier har påverkats av inlösen av 13 952 687 aktier i december 2021, vilket har påverkat beräkningen av vissa nyckeltal.

**Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgår till 2 690 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 186 000 kvadratmeter bestående av företrädesvis av kontorslokaler.**

# VD:s sammanfattning av räkenskapsåret 2021

## HELÅRET 2021

Förvaltningsresultatet för 2021 uppgick till 151 miljoner kronor motsvarande 2,15 kronor per aktie vilket är i enlighet med tidigare lämnad prognos. Årets resultat uppgick till 409 miljoner kronor motsvarande 5,81 kronor per aktie och en avkastning på eget kapital om 28,9 %.

Omvärderingar av fastigheter påverkade resultatet med 301 miljoner kronor. Försäljningen av fastigheten Sörred 7:31 bidrog med 136 miljoner kronor. Därutöver har omförhandlingar och förlängningar av hyresavtal omfattande 42 000 kvadratmeter samt uthyrning av 9 400 kvadratmeter bidragit till en positiv värdeförändring. Bolaget mottog uppsägningar av hyresavtal omfattande 54 600 kvadratmeter under året varav hyresavtal omfattande 47 900 kvadratmeter löper fram till 31 december 2024 vilket tidigare kommunicerats.

Bolaget har förvärvat Sicklaön 145:16, en kontorsfastighet i Nacka med 1 400 kvadratmeter uthyrningsbar area. Under det fjärde kvartalet avtalade bolaget om att förvärva Skogskarlen 2 i Solna som omfattar 12 100 kvadratmeter moderna kontorslokaler. Köpeskillingen för Skogskalens 2 uppgår till 458 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Förvärvet avses finansieras med bankfinansiering och tillgänglig likviditet. Tillträde är planerat till den 15 mars 2022.

I och med dessa transaktioner samt förvärvet av Kansliet 1 i slutet av 2020 har bolaget börjat bygga upp en högkvalitativ fastighetsportfölj i Stockholmsområdet. Alla tre fastigheter är belägna i attraktiva kommunikationslägen intill spårbunden trafik nära Stockholms innerstad.

## FJÄRDE KVARTALET

Under det fjärde kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 30,5 miljoner kronor motsvarande 0,44 kronor per aktie. Fastigheten Sörred 7:31 frånträdde den 1 oktober 2021 vilket påverkade intjäningsförmågan negativt.

Efter frånträdet av Sörred 7:31 genomförde bolaget ett frivilligt inlösenerbjudande omfattande var femte aktie. Inlösenkursen var 23,84 kr per aktie motsvarande substansvärdet (NAV) per 30 september 2021. Erbjudandet accepterades till 98,6 %.

Bolaget förlängde hyresavtal omfattande 13 500 kvadratmeter under kvartalet. Därutöver tecknades nya hyresavtal omfattande 7 300 kvadratmeter med en årshyra om 10,4 miljoner kronor vilket lett till att bolaget kunnat bibehålla sin uthyrningsgrad om 99 %.

## FINANSIELL STÄLLNING

Substansvärdet (NAV) uppgick till 27,65 kronor per aktie vid årets utgång motsvarande en ökning om 28 %.

Värdet av fastighetsportföljen per 31 december 2021 uppgick till 2 690 miljoner kronor jämfört med 3 164 miljoner kronor föregående år. Förändringen är huvudsakligen hänförlig till försäljningen av Sörred 7:31 samt till omvärdering av fastigheterna. Fastigheten Skogskarlen 2 avses tillträdas den 15 mars 2022 och har således inte påverkat fastighetsvärdet vid årets utgång.

Bolagets likvida medel uppgick till 162 miljoner kronor vid årets utgång, en ökning med 67 miljoner kronor under året. De räntebärande skulderna uppgick till 1 175 miljoner kronor, en minskning med 451 miljoner kronor sedan årets början. Minskningen är hänförlig till avtalsenlig amortering om 50 miljoner kronor samt återbetalning av banklån om 401 miljoner kronor i samband med försäljningen av Sörred 7:31. Belåningsgraden uppgick till 40,9 % per 31 december 2021.

## PROGNOS OCH INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Bolagets förvaltningsresultat enligt intjäningsförmågan uppgick till 132 miljoner kronor före skatt per 1 januari 2022, motsvarande 2,34 kronor per aktie.

Prognosen för förvaltningsresultatet för 2022, som även beaktar förvärvet av Skogskarlen 2, uppgår till 145 miljoner kronor motsvarande 2,55 kronor per aktie. Infrias prognosen skulle det utgöra en resultatökning om 18,6 % i förhållande till utfallet för 2021.

## MARKNADEN

Beskedet att Volvo Cars och Northvolt gemensamt beslutat att förlägga den nya batterifabriken om upp till 300 000 kvadratmeter till Torslanda är positivt för området.

Transaktionsmarknaden är fortsatt stark med låga direktavkastningskrav. Efterfrågan på kontorslokaler fortsätter att öka och allt fler företag letar nya lokaler. Tillgången på kapital är fortsatt god. De långa räntorna har börjat röra sig uppåt den senaste tiden. För fastigheter med mycket låga direktavkastningskrav kan även mindre förändringar av räntenivåer komma att påverka.

Inflationen under det senaste året på närmare 3 % var högre än vad jag räknat med. Det råder osäkerhet om den högre inflations-takten är tillfällig eller om den kommer att bestå framöver. En högre inflationstakt kan vara gynnsam för fastighetsinvesteringar men om inflationen leder till att räntorna stiger kraftigt framöver kan effekten bli den omvända.

Strategin för Torslanda Property Investment är att fortsätta investera i kvalitativa kontorsfastigheter i Stockholm och andra växande storstadsregioner. Utöver kontorssegmentet utvärderar vi även affärs-möjligheter inom andra kommersiella fastighetssegment. Målsättningen är att hitta attraktiv avkastning i förhållande till risk.

Stockholm den 8 februari 2022

Stefan Berg, VD

# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2021. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Belopp avseende finansiell ställning samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 151,0 (149,8) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 1,4 % till 2,15 (2,12) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 301,3 (65,7) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 4,1 (-6,9) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 408,7 (165,0) miljoner kronor.

## INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 224,8 (227,6) miljoner kronor. Index tillägg har påverkat marginellt då inflationstakten var mycket låg under 2020. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99 (100) %.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 14,5 (12,7) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt minskade till 12,9 (13,2) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 3,7 (3,6) miljoner kronor.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 9,2 (8,5) miljoner kronor motsvarande 4,1 (3,7) % av koncernens hyresintäkter. Koncernen hade vid periodens utgång 1 (1) medarbetare. Bolaget har sedan den 1 oktober 2019 förvaltningsavtal med Sagax avseende ekonomisk förvaltning och med Nyfosa avseende fastighetsförvaltning. Även funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

## FINANSNETTO

De räntebärande skulderna uppgick till 1 175,1 (1 626,1) miljoner kronor och de finansiella kostnaderna uppgick till 33,7 (39,7) miljoner kronor. Minskningen av de räntebärande skulderna beror på fastighetsförsäljningar samt amorteringar.

Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick den sista december 2021 till 2,1 (2,1) %.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Omvärderingar av fastigheterna har påverkat resultatet med 301,3 (65,7) miljoner kronor under året. Försäljningen av fastigheten Sörred 7:31 har påverkat med 136,8 miljoner kronor och uppsägningen av 47 900 kvadratmeter i Sörred 8:4 med -248,9 miljoner kronor. I övrigt har förlängning av hyresavtal med omförhandling av hyror, uthyrning, uppsägning av hyresavtal, indexuppräknning samt till viss mån justering av direktavkastningskrav påverkat värdet av fastighetsportföljen med 327,4 miljoner kronor.

Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till 4,1 (-6,9) miljoner kronor och avsåg ränteswappar om nominellt 194,2 (374,5) miljoner kronor samt räntetak om nominellt 533,2 (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 förvaltnings-tjänster och internräntedebitering.

## Intjäningsförmåga

### AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per 31 december 2021 och återges på tolv månadersbasis. 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 för perioden 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 20,6 % schablonskatt.

### Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2022	1 jan 2021
Hyresvärde	202	233
Vakans	-6	-1
<b>Hyresintäkter</b>	<b>196</b>	<b>232</b>
Fastighetskostnader	-29	-29
<b>Driftnetto</b>	<b>168</b>	<b>203</b>
Central administration	-9	-9
Finansnetto	-27	-36
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>132</b>	<b>158</b>
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	2,32	2,23
Skatt	-27	-33
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>105</b>	<b>125</b>

# Fastighetsbeståndet

Den 31 december 2021 omfattade fastighetsbeståndet 8 (8) fastigheter med en uthyrningsbar area om 186 000 (196 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 202,5 (232,8) miljoner kronor respektive 200,8 (232,0) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 99 (100) %. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 63,7 miljoner kronor är uppsagda för avflyttning. Avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 9,8 miljoner kronor sker vid utgången av 2022 och 54,0 miljoner kronor vid utgången av 2024.

## INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under perioden investerat 61,5 (94,6) miljoner kronor varav 57,4 (92,4) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Kontorsfastigheten Sicklaön 145:16 i Nacka tillträdde den 1 april 2021. Avtal har ingåtts för förvärv av fastigheten Skogskarlen 2 i Solna. Investeringen beräknas uppgå till 458,2 miljoner kronor. Tillträdet är beräknat till den 15 mars 2022.

Totalt 4,0 (2,2) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet.

## AVYTTRINGAR

Under perioden har fastigheten Sörred 7:31 i Göteborg avyttrats för 870 miljoner kronor före avdrag för latent skatt om 32 miljoner kronor samt transaktionskostnader.

## 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

värdeметоден enligt IFRS 13, nivå 3. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från Savills Sverige AB. Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den 31 december 2021 till 2 690,2 (3 164,6) miljoner kronor. Den redovisade realiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 298,8 (65,7) miljoner kronor.

## DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,2 (6,4) %.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,0–11,3 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,0–11,3 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–6,3 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 8,0 (7,5) % respektive 8,0 (7,5) % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,3 (5,8) % per 31 december 2021. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,2 (6,4) %.

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	Kr/kvm
8	186 000	570	2 690,2	14 500	202,5	99 %	200,8	1 085

## Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2022	12	15 924	23,0	11 %
2023	4	5 230	5,9	3 %
2024	8	64 550	71,6	36 %
2025	4	15 666	18,5	9 %
2026	5	9 163	10,0	5 %
2027	1	894	2,2	1 %
2028	6	46 148	50,7	25 %
2029	1	13 224	4,2	2 %
2030	2	7 157	6,4	3 %
> 2030	1	7 175	8,2	4 %
<b>Totalt</b>	<b>44</b>	<b>185 131</b>	<b>200,8</b>	<b>100 %</b>

## Fastighetsbeståndets marknadsvärde 31 december 2021

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2020	3 164,6	8
Förvärv av fastigheter	57,4	1
Investeringar i befintligt bestånd	4,0	–
Försäljning av fastigheter	–834,7	–1
Orealiserad värdeförändring	298,8	–
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2021</b>	<b>2 690,2</b>	<b>8</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %-enheter	-73/+81
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-51/+53
Hyresintäkter	+/-5 %	+136/-136
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-20/+20

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 1 425,8 (1 406,6) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 408,7 (165,0) miljoner kronor, inlösen av aktier om 327,2 (-) miljoner kronor samt utdelning om -62,3 (-62,3) miljoner kronor.

## SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 175,1 (1 626,1) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 013,0 (1 531,9) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 41 (50) % av de totala tillgångarna per 31 december 2021.

Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 41 (50) % och räntetäckningsgraden till 5,5 (4,8) gånger.

Totalt har 451,0 (50,2) miljoner kronor amorterats under perioden i samband med frånträde av fastigheten Sörred 7:31. Periodiserade

upplåningskostnader om 3,6 (8,4) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 1 171,4 (1 617,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 1,4 (2,8) år respektive 2,2 (3,7) år vid periodens utgång. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp om 194,2 (374,5) miljoner kronor med en räntenivå om -0,10 (0,02) %. Koncernen innehar därtill räntetak med ett sammanlagt nominellt belopp om 533,2 (713,5) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,1 (2,1) % inklusive effekter av derivatinstrument.

## LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 162,1 (94,2) miljoner kronor.

## Ränte- och kapitalbindning 31 december 2021

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2022	447,7	0,0 %	38 %	50,2	4 %	-	-
2023	388,4	3,1 %	33 %	528,2	45 %	194,2	-0,10 %
2024	339,0	3,9 %	29 %	596,6	51 %	-	-
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1 175,1</b>	<b>2,1 %</b>	<b>100 %</b>	<b>1 175,1</b>	<b>100 %</b>	<b>194,2</b>	<b>-0,10 %</b>

## Nettoskuld

	31 dec 2021	31 dec 2020
Räntebärande skulder	1 175,1	1 626,1
Likvida medel	-162,1	-94,2
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 013,0</b>	<b>1 531,9</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-538	-269	-	269	538
Belåningsgrad, %	51	45	41	38	35

## Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	89	94	99	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,2	5,5	ET	ET

## Derivatavtal 31 december 2021

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2021	Marknadsvärde 31 dec 2020	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	194,2	1,7	1,1	0,9	0,2
Räntetak	533,2	2,4	0,6	0,4	0,2
<b>Summa</b>	<b>727,4</b>	<b>2,2</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>

# Aktien och aktieägare

## AKTIEN

Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North. I december genomfördes ett frivilligt inlösenerbjudande (1:5) om högst 14 155 150 aktier. Inlösenkursen uppgick till 23,84 kronor per aktie. 13 952 687 aktier anmäldes för inlösen motsvarande en anslutningsgrad om 98,6 %. Inlösenlikviden uppgick till 332 632 058,08 kronor. Antalet aktier efter inlösen uppgår till 56 823 063.

Bolagets börsvärde uppgick till 1 188 (1 062) miljoner kronor vid periodens slut.

## LIKVIDITETSGARANT

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

## HANDELSPLATS

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

## 10 Största aktieägare

Ägare	Antal	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Västerport Holding AB	44 400 640	78,1 %	78,1 %
Ilja Batljan via bolag	1 760 000	3,1 %	3,1 %
Familjen Kamprads Stiftelse	885 480	1,6 %	1,6 %
Rutger Arnhult via bolag	878 584	1,5 %	1,5 %
Länsförsäkringar Kalmar län	800 000	1,4 %	1,4 %
Crafoordska stiftelsen	560 000	1,0 %	1,0 %
PriorNilsson Realinvest	429 908	0,8 %	0,8 %
Aktiebolaget Possessor	400 000	0,7 %	0,7 %
Jan Löngårdh	400 000	0,7 %	0,7 %
Futur Pension	385 855	0,7 %	0,7 %
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>50 900 467</b>	<b>89,6 %</b>	<b>89,6 %</b>
Övriga aktieägare	5 922 596	10,4 %	10,4 %
<b>Totalt</b>	<b>56 823 063</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

1) Aktieägarstruktur per 31 december 2021 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

## Aktiehandeln

	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Börskurs vid stängning, kr	20,90	15,00
Börsvärde, miljoner, kr	1 188	1 062
Genomsnittligt antal omsatta aktier	25 924	34 448
Genomsnittlig omsättning, kr	453 372	566 692
Genomsnittligt antal utestående aktier	70 317 032	70 775 750

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hysesintäkter	224,7	227,6	48,5	57,6
Övriga intäkter	0,2	–	0,2	–
Driftskostnader	–9,3	–8,3	–2,3	–1,8
Underhållskostnader	–5,2	–4,4	–0,7	–1,1
Fastighetsskatt	–12,9	–13,2	–2,7	–3,3
Övriga fastighetskostnader	–3,7	–3,6	–0,5	–0,9
<b>Driftnetto</b>	<b>193,9</b>	<b>198,1</b>	<b>41,0</b>	<b>50,4</b>
Central administration	–9,2	–8,5	–3,3	–2,0
Finansiella intäkter	0,3	0,1	0,1	–
Finansiella kostnader	–33,7	–39,7	–7,4	–9,9
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	–0,2	–0,2	–	–0,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>151,0</b>	<b>149,8</b>	<b>30,5</b>	<b>38,5</b>
<i>Värdoförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	2,5	–	2,5	–
Fastigheter, orealiserade	298,8	65,7	190,4	25,2
Finansiella instrument, realiserade	0,2	–	–2,5	–
Finansiella instrument, orealiserade	3,9	–6,9	3,9	0,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>456,4</b>	<b>208,6</b>	<b>224,8</b>	<b>64,5</b>
Uppskjuten skatt	–32,2	–30,3	–37,4	–10,8
Aktuell skatt	–15,5	–13,3	–3,3	–2,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>408,7</b>	<b>165,0</b>	<b>184,1</b>	<b>51,1</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>408,7</b>	<b>165,0</b>	<b>184,1</b>	<b>51,1</b>
Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning)	5,81	2,33	2,67	0,72
Genomsnittligt antal aktier	70 317 032	70 775 750	68 955 834	70 775 750

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 31 dec	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	2 690,2	3 164,6
Räntederivat	1,7	1,2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 691,9</b>	<b>3 165,8</b>
Kassa och bank	162,1	94,2
Övriga omsättningstillgångar	15,0	10,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>177,1</b>	<b>104,9</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 869,0</b>	<b>3 270,7</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 425,8</b>	<b>1 406,6</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 121,2	1 567,4
Uppskjuten skatteskuld	146,9	123,8
Övriga långfristiga skulder	0,8	3,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 268,9</b>	<b>1 695,0</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	50,2	50,2
Skuld till moderföretag	25,0	44,4
Övriga kortfristiga skulder	99,1	74,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>174,3</b>	<b>169,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 869,0</b>	<b>3 270,7</b>



# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Resultat före skatt	456,4	208,6	224,8	64,5
Värdeförändringar på fastigheter	-301,3	-65,7	-192,9	-25,2
Värdeförändringar på finansiella instrument	-4,1	6,9	-1,4	-0,8
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	2,8	2,3	1,0	0,5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-0,2	-0,4	-	-0,1
Betald skatt	-11,9	3,6	-0,2	3,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>141,7</b>	<b>155,3</b>	<b>31,3</b>	<b>42,4</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	10,8	4,1	7,7	-4,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-13,4	-20,5	-15,9	-18,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>139,1</b>	<b>138,8</b>	<b>23,1</b>	<b>20,0</b>
Förvärv av fastigheter	-57,4	-92,4	-0,1	-92,3
Försäljning av fastigheter	837,2	-	837,2	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-4,0	-2,2	-3,0	-0,7
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	0,2	-	0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>775,7</b>	<b>-94,4</b>	<b>834,0</b>	<b>-92,8</b>
Utbetald utdelning till aktieägare	-62,3	-59,5	-15,6	-15,6
Inlösen av aktier	-327,2	-	-327,2	-
Upptagna lån	-	-0,3	-	-0,3
Amorterade lån	-451,0	-50,2	-413,4	-12,5
Lösen av finansiellt derivat	3,0	-	3,0	-
Depositioner av hyresgäster	-3,0	-	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-9,1	-	-9,1	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	2,6	0,3	2,6	0,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-846,9</b>	<b>-109,7</b>	<b>-759,6</b>	<b>-28,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>67,9</b>	<b>-65,2</b>	<b>97,5</b>	<b>-101,1</b>
Likvida medel vid periodens ingång	94,2	159,6	64,6	195,3
Likvida medel vid periodens utgång	162,1	94,2	162,1	94,2

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital <sup>II</sup>
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>294,8</b>	<b>1 303,9</b>
Aktieutdelning	–	–	–62,3	–62,3
Totalresultat januari-december 2020	–	–	165,0	165,0
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>397,5</b>	<b>1 406,6</b>
Aktieutdelning	–	–	–62,3	–62,3
Inlösen av aktier	–1,4	–278,8	–46,3	–326,5
Transaktionskostnader	–	–0,7	–	–0,7
Fondemission	1,4	–	–1,4	–
Totalresultat januari-december 2021	–	–	408,7	408,7
<b>Eget kapital 31 december 2021</b>	<b>7,1</b>	<b>722,4</b>	<b>696,2</b>	<b>1 425,8</b>

# Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Direktavkastning, %	6,2	6,4	6,8
Överskottsgrad, %	86	87	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	100	100
Hysesduration vid periodens utgång, år	4,5	5,5	6,4
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	186	196	194
Antal fastigheter vid periodens utgång	8	8	7
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	5,9	3,9
Avkastning på eget kapital, %	28,9	12,2	6,3
Avkastning på eget kapital före skatt, %	32,2	15,4	12,1
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,1	2,2
Räntebindning inkl. derivat, år	1,4	2,8	3,4
Kapitalbindning, år	2,2	3,7	4,6
Soliditet, %	50	43	41
Belåningsgrad, %	41	50	52
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,5	8,1	19,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	4,8	4,5
<b>Data per aktie<sup>1)</sup></b>			
Börskurs vid periodens utgång, kr	20,90	15,00	19,10
Substansvärde (NAV), kr	27,65	21,60	19,63
Eget kapital, kr	25,09	19,87	18,43
Resultat, kr	5,81	2,33	1,53
Förvaltningsresultat, kr	2,15	2,12	1,76
Kassaflöde, kr	2,02	2,19	1,69
Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen)	0,92	0,88	0,88
Antal vid periodens utgång	56 823 063	70 775 750	70 775 750
Genomsnittligt antal	70 317 032	70 775 750	70 775 750

1) Jämförelsetalen har justerats för aktiesplit 10:1 under 2020 genom att antalet aktier multiplicerats med 10.

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	14,8	13,4
Administrationskostnader	-13,8	-12,8
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>
Finansiella intäkter	242,8	110,5
Finansiella kostnader	0,6	-0,7
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>244,4</b>	<b>110,3</b>
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	1,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>244,4</b>	<b>111,8</b>
Skatt på årets resultat	-0,5	-0,4
<b>Årets resultat</b>	<b>243,9</b>	<b>111,4</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>		
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>243,9</b>	<b>111,4</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 31 dec	2020 31 dec
Andelar i koncernföretag	1 265,7	1 135,7
Uppskjuten skattefordran	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 265,7</b>	<b>1 135,7</b>
Kassa och bank	85,2	33,0
Övriga omsättningstillgångar	185,4	97,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>270,6</b>	<b>130,0</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 536,3</b>	<b>1 265,8</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 087,0</b>	<b>1 232,6</b>
Uppskjuten skatt	0,1	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>
Övriga kortfristiga skulder	449,2	33,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>449,2</b>	<b>33,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 536,3</b>	<b>1 265,8</b>

# Risker och riskhantering

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

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

påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Torslanda Property Investments risker beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidorna 12-13.

## Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2020 och ska läsas tillsammans med denna. Det föreligger inga förändringar under 2021 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

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

För mer detaljerad information om redovisningsprinciper hänvisas till bolagets årsredovisning för 2020.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

### Allmänt

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari – 31 december 2021. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Tillgångar och skulder är redovisade till upplupna anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

### Koncernen

Koncernredovisningen omfattar Torslanda Property Investment AB och dess dotterbolag. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen.

### Moderbolaget

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

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

### Finansiella instrument

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

### NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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

Stockholm den 8 februari 2022  
Torslanda Property Investment AB (publ)  
556985-8078

**Jens Engwall**  
Styrelsens ordförande

**Johan Hessius**  
Styrelseledamot

**Pontus Kågerman**  
Styrelseledamot

**Ann-Sofie Lindroth**  
Styrelseledamot

**David Mindus**  
Styrelseledamot

**Stefan Berg**  
VD

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 8 februari 2022, klockan 15.30 CET.

## Avstämningsdagar för utdelning

11 april 2022                      0,22 kronor per aktie

## Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2022	13 april 2022
Årsstämma	25 maj 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	11 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	18 oktober 2022

Årsredovisningen kommer senast att publiceras vecka 18, 2022 på bolagets hemsida: [torslandapropertyinvestment.com](http://torslandapropertyinvestment.com)

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

Stefan Berg, verkställande direktör  
+46 737 08 82 19

Torslanda Property Investment AB (publ),  
Org. nr. 556985-8078  
c/o AB Sagax Engelbrektsplan 1  
114 34 Stockholm  
Besök gärna [www.torslandapropertyinvestment.com](http://www.torslandapropertyinvestment.com)

# Definitioner

Torslanda Property Investment har valt att redogöra för alternativa nyckeltal i enlighet med de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i bolagets fall IFRS. Utgångspunkten för läm-

nade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
<b>Avkastning på eget kapital</b>	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
<b>Avkastning på eget kapital före skatt</b>	Periodens resultat före skatt, 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 intäktpotential.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som enligt EU skall tillämpas av företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Frivillig tillämpning tillåten.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Kassaflöde per aktie</b>	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betalad skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt aktieägarna.
<b>Nettoskuld</b>	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
<b>Resultat per aktie</b>	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.	IFRS-nyckeltal.
<b>Räntederivat</b>	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Ränteswap</b>	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
<b>STIBOR</b>	Stibor, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Substansvärde (NAV)</b>	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
<b>Överskottsgrad</b>	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

**BERÄKNING AV DE ALTERNATIVA NYCKELTALEN FRAMGÅR AV NEDANSTÅENDE TABELLER.**

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>		
Resultat efter skatt	408,7	165,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Genomsnittligt eget kapital	1 416,2	1 355,2
Avkastning på eget kapital, %	28,9	12,2
<b>Avkastning på eget kapital före skatt</b>		
Resultat före skatt	456,4	208,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Genomsnittligt eget kapital	1 416,2	1 355,2
Avkastning på eget kapital, %	32,2	15,4
<b>Avkastning på totalt kapital</b>		
Förvaltningsresultat	151,0	149,8
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Finansiella kostnader	34,0	39,7
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Resultat före finansiella kostnader	185,0	189,5
Genomsnittligt totalt kapital	3 070,7	3 232,8
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	5,9
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>		
Kontrakterad area, tusental kvm	185,1	196,2
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	185,7	196,2
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100
<b>Belåningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	1 175,1	1 626,1
Totala tillgångar	2 869,0	3 270,7
Belåningsgrad, %	40,9	49,7
<b>Direktavkastning</b>		
Driftnetto	193,9	198,1
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	–27,9	4,2
Justerat driftnetto	165,9	202,3
Fastigheternas bokförda värde	2 690,2	3 164,6
Direktavkastning, %	6,2	6,4
<b>EBITDA rullande 12 månader</b>		
Driftnetto	193,9	198,1
Central administration	–9,2	–8,5
EBITDA	184,7	189,6
<b>Eget kapital per aktie</b>		
Eget kapital	1 425,8	1 406,6
Antal aktier, st	56 823 063	70 775 750
Eget kapital per aktie, kr	25,09	19,87
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>		
Kontrakterad årshyra	200,8	232,0
Hyresvärde	202,5	232,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	99,6
<b>Förvaltningsresultat</b>		
Resultat efter skatt	408,7	165,0
Skatt	47,7	43,6
Värdeförändringar	–305,4	–58,8
Förvaltningsresultat	151,0	149,8

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>		
Förvaltningsresultat	151,0	149,8
Genomsnittligt antal aktier, st	70 317 032	70 775 750
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,15	2,12
<b>Hyresduration</b>		
Avtalade framtida hyresintäkter	901,1	1 270,8
Kontrakterad årshyra	200,8	232,0
Hyresduration, år	4,5	5,5
<b>Kassaflöde per aktie</b>		
Resultat före skatt	456,4	208,6
Ej kassaflödespåverkande poster	–302,8	–56,9
Betald skatt	–11,9	3,6
Kassaflöde	143,4	155,3
Kassaflöde per aktie, kr	2,02	2,19
<b>Nettoskuld</b>		
Räntebärande skulder	1 175,1	1 626,1
Likvida medel	–162,1	–94,2
Nettoskuld	1 013,0	1 531,9
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>		
Nettoskuld	1 013,0	1 531,9
EBITDA rullande 12 månader	184,7	189,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,5	8,1
<b>Resultat per aktie <sup>1)</sup></b>		
Resultat efter skatt	408,7	165,0
Genomsnittligt antal aktier, st	70 317 032	70 775 750
Resultat per aktie, kr	5,81	2,33
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Förvaltningsresultat	151,0	149,8
Finansiella kostnader	33,7	39,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	4,8
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital	1 425,8	1 406,6
Totala tillgångar	2 869,0	3 270,7
Soliditet, %	50	43
<b>Substansvärde (NAV)</b>		
Eget kapital	1 425,8	1 406,6
Återläggning av derivat	–1,7	–1,2
Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	146,9	123,8
Substansvärde (NAV)	1 571,0	1 529,1
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	27,65	21,60
<b>Överskottsgrad rullande 12 månader</b>		
Driftnetto	193,9	198,1
Hyresintäkter	224,7	227,6
Överskottsgrad, %	86	87

1) IFRS-nyckeltal.