

Delårsrapport januari-mars 2020

FÖRSTA KVARTALET 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 56,6 (13,2) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 35,8 (7,9) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,51 (0,37) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 19,6 (–) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt –4,8 (0,6) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 40,0 (6,3) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 33,1 (4,8) miljoner kronor motsvarande 0,47 (0,23) kronor per aktie.
- Investeringarna uppgick till 0,4 (–) miljoner kronor.
- Torslanda Property Investment genomförde den 20 mars en uppdelning av aktier innebärande att varje aktie delats upp i 10 aktier, en så kallad aktiesplit 10:1.

Nyckeltal i urval

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	0,51	0,37	1,76	1,57
Substansvärde per aktie, kr ¹⁾	20,36	18,97	19,63	18,73
Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen) ¹⁾	–	–	0,88	0,80
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,8	4,5	5,0
Belåningsgrad, %	52	38	52	39
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 024,4	650,0	3 004,3	650,0
Fastigheternas direktavkastning, %	6,4	6,4	6,8	6,7

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

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

Sammanfattning av första kvartalet 2020

Förvaltningsresultatet för första kvartalet uppgick till 0,51 kronor per aktie vilket är i linje med mina förväntningar. En mild vinter har gett något lägre kostnader för snöröjning än vad som är normalt. Coronapandemin har inte haft någon påverkan på rapportperiodens förvaltningsresultat. På årsbasis uppgår bolagets intjäningsförmåga nu till 144 miljoner kronor före skatt motsvarande strax över 2,00 kronor per aktie. Substansvärdet (NAV) per aktie uppgick vid kvartalets slut till 20,36 kronor.

Bolagets avtalsenliga amorteringar av bottenlånen uppgår till 50 miljoner kronor på årsbasis. Således återstår ett stabilt fritt kassaflöde som i kombination med befintliga likvida medel ger bolaget förutsättningar att bistå med hyresgästanpassningar och ombyggnader i den utsträckning våra kunder önskar.

Bolagets största hyresgäst, Volvo Cars, beslutade i mars att stänga sina fabriker i Torslanda, Belgien och USA. Alla fyra fabriker som sedan tidigare stängts i Kina har sedan en tid tillbaka återupptagit produktionen. Beslutet om att stänga fabriken i Torslanda till och med den 14 april förlängdes till den 20 april då produktionen återupptogs. I Belgien återupptogs också produktionen den 20 april medan fabriken i USA planerar hålla fortsatt stängt fram till den 11 maj. Gällande de av bolaget ägda fastigheterna så har hyresgästens kontorspersonal permitterats till att jobba deltid hemifrån, men kontoren hålls ändå öppna. En nära dialog gällande löpande driftsfrågor förs kontinuerligt med hyresgästerna.

Fastigheternas marknadsvärde var stabilt och direktavkastningskraven mestadels oförändrade under kvartalet. Två nytecknade hyresavtal om totalt 1 770 kvadratmeter samt förlängningar av två befintliga hyresavtal om totalt 4 380 kvadratmeter i kombination med något lägre driftskostnader påverkade marknadsvärdet med 19,6 miljoner kronor till 3 024 miljoner kronor. Det bör här noteras att värderingarna får anses mer osäkra än normalt givet Coronapandemin.

Vid kvartalets slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 663,7 miljoner kronor och nettoskulden till 1 509,7 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad på 52%.

Under perioden har ett antal potentiella fastighetsförvärv utvärderats och ett flertal bud har lagts. Bedömningen har dock varit att prisbilden har varit för hög och i samband med det stegvis försämrade läget i samband med Coronapandemin med negativa signaler om ekonomin och försämrade finansieringsvillkor har beslut fattats att inte gå vidare i processerna. Det har även i efterhand visat sig att flera av de affärer som utvärderats inte fullföljts av de köpare som lagt de högsta buden. I det korta perspektivet kan de rådande omständigheterna fördröja eventuella nya affärer men utvecklingen följs noga och potentiella förvärv utvärderas kontinuerligt givet de nya förutsättningarna.

Stockholm den 22 april 2020

Stefan Berg

Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 35,8 (7,9) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 37 % till 0,51 (0,37) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 19,6 (-) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -4,8 (0,6) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 40,0 (6,3) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 56,6 (13,2) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 %. Tidsbegränsade rabatter uppgår till 0,6 miljoner kronor. Hyseskontrakt med ett hyresvärde om 1,9 miljoner kronor är uppsagda för avflyttning.

FASTIGHETSKOSTNADER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 2,1 (0,4) miljoner kronor motsvarande 3,8 (2,9) % av koncernens hyresintäkter. Koncernen hade vid periodens utgång 1 (0) medarbetare. Bolaget har sedan den 1 oktober 2019 förvaltningsavtal med Sagax avseende ekonomisk förvaltning och med Nyfosa avseende fastighetsförvaltning. Även funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna uppgick till 1 663,7 (266,9) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

De finansiella kostnaderna uppgick till 10,1 (2,1) 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 mars 2020 till 2,3 (2,8) %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 19,6 (-) miljoner kronor. Värdeförändringen beror främst på nyteckning av hyresavtal. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs på sidan 4. Värdeförändringen beror främst på nyteckning av hyresavtal och lägre driftskostnader. Direktavkastningskraven är oförändrade.

Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till -4,8 (0,6) 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 mars 2020 och tolv månader framåt. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2020	1 jan 2020
Hyresvärde	227	227
Vakans	-1	-1
Hyresintäkter	227	227
Fastighetskostnader	-34	-34
Driftnetto	192	193
Central administration	-8	-12
Finansnetto	-41	-39
Förvaltningsresultat	144	142
Skatt	-31	-30
Resultat efter skatt	113	111

Fastighetsbeståndet

Den 31 mars 2020 omfattade fastighetsbeståndet 7 (1) fastigheter med en uthyrningsbar area om 194 000 (49 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 227,2 (52,7) miljoner kronor respektive 226,6 (52,1) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 (99) %.

INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under perioden investerat 0,4 (-) miljoner kronor. Hela beloppet 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 mars 2020 till 3 024,4 (650,0) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 19,6 (-) miljoner kronor. Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värde-

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

DIREKTAVKASTNING

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

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 % (ET) respektive 8,1 % (ET) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 % (ET) per 31 mars 2020. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,4 (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
7	194 000	–	3 024,4	13 500	227,2	100 %	226,6

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2020	3	1 770	2,9	1 %
2021	6	10 517	11,0	5 %
2022	17	54 088	53,0	23 %
2023	3	507	0,5	0 %
2024	2	48 548	53,2	23 %
> 2024	13	78 520	106,0	47 %
Totalt	44	193 950	226,6	100 %

Fastighetsbeståndets marknadsvärde 31 mars 2020

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2019	3 004,3	7
Förvärv av fastigheter	0,1	–
Investeringar i befintligt bestånd	0,4	–
Försäljning av fastigheter	–	–
Orealiserad värdeförändring	19,6	–
Fastighetsbestånd 31 mars 2020	3 024,4	7

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %-enheter	-70 /+75
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-42/+43
Hyresintäkter	+/-5 %	+117/-117
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-19/+19

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2020 till 1 343,9 (340,4) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat för perioden om 40,0 (6,3) miljoner kronor.

SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 663,7 (266,9) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 509,7 (224,1) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 51 (38) % av de totala tillgångarna per 31 mars 2020.

Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 52 (38) % och räntetäckningsgraden till 455 (475) %.

Totalt har 12,6 (2,3) miljoner kronor amorterats under perioden. Periodiserade upplåningskostnader om 9,9 (0,6) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,2 (0,6) år respektive 4,4 (0,7) år vid periodens utgång.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,3 (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 periodens utgång till 154,0 (42,8) miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2020

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2020	575,7	2,4 %	35 %	37,7	2 %	-	-
2021	-	-	-	50,2	3 %	-	-
2022	-	-	-	50,2	3 %	-	-
2023	388,4	2,2 %	23 %	528,2	32 %	194,2	-0,10 %
2024	339,0	2,4 %	20 %	596,6	36 %	-	-
> 2024	360,7	2,3 %	22 %	400,8	24 %	180,4	0,14 %
Summa/genomsnitt	1 663,7	2,3 %	100 %	1 663,7	100 %	374,5	0,02 %

Nettoskuld

	31 mar 2020	31 mar 2019
Räntebärande skulder	1 663,7	266,9
Likvida medel	-154,0	-42,8
Nettoskuld	1 509,7	224,1

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	10 %	20 %
Värdeförändring, Mkr	-605	-302	-	302	605
Belåningsgrad, %	64	57	52	47	44

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Uthyrningsgrad, %	90	95	100	ET	ET
Räntetäckningsgrad, %	423	432	457	ET	ET

Derivatavtal 31 mars 2020

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2020	Marknadsvärde 31 mar 2019	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	374,5	4,9	2,6	-0,9	3,5
Räntetak	713,5	4,7	0,8	-	0,8
Summa	1 088,1	4,8	3,4	-0,9	4,3

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 1 094 (291) miljoner kronor.

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

LIKVIDITETSGARANT

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

HANDELSPLATS

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

10 Största aktieägare

Ägare	Antal	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Västerport Holding AB	55 500 800	78,4 %	78,4%
Catella Hedgefond	2 100 000	3,0 %	3,0 %
Familjen Kamprads Stiftelse	1 106 850	1,6 %	1,6 %
NTC Fidelity Funds Northern Trust	936 000	1,3 %	1,3 %
Carnegie Fastighetsfond Norden	700 000	1,0 %	1,0 %
Crafoordska stiftelsen	700 000	1,0 %	1,0 %
Jan Löngårdh	500 000	0,7 %	0,7 %
Pension Futur	438 800	0,6 %	0,6 %
Exceca Allocation AB	300 000	0,4 %	0,4 %
Pontus Kågerman	290 000	0,4 %	0,4 %
Summa 10 största ägare	62 572 450	88,4 %	88,4 %
Övriga aktieägare	8 203 300	11,6 %	11,6 %
Totalt	70 775 750	100,0 %	100,0 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2020 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Aktiehandeln

	jan–mars 2020	jan–mars 2019
Börskurs vid stängning, kr	15,46	13,60
Börsvärde, miljoner, kr	1 094	291
Genomsnittligt antal omsatta aktier	86 120	6 069
Genomsnittlig omsättning, kr	1 556 878	82 113
Genomsnittligt antal utestående aktier	70 775 750	21 400 000

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	56,6	13,2	95,7	139,1
Övriga intäkter	–	–	0,8	0,8
Driftskostnader	–3,2	–0,6	–2,1	–4,7
Underhållskostnader	–1,2	–1,1	–6,6	–6,7
Fastighetskatt	–3,3	–1,0	–6,6	–8,6
Övriga fastighetskostnader	–0,9	–0,1	–0,1	–0,9
Driftnetto	48,0	10,4	81,0	118,6
Central administration	–2,1	–0,4	–4,7	–6,5
Finansiella intäkter	–	–	0,3	0,3
Finansiella kostnader	–10,1	–2,1	–17,0	–24,9
Förvaltningsresultat	35,8	7,9	59,6	87,6
<i>Värdoförändringar:</i>				
Fastigheter, orealiserade	19,6	–	10,7	30,3
Finansiella instrument, orealiserade	–4,8	0,6	8,8	3,4
Resultat före skatt	50,6	8,5	79,1	121,2
Uppskjuten skatt	–6,0	–0,6	–21,6	–26,9
Aktuell skatt	–4,6	–1,5	–5,7	–8,8
Periodens resultat	40,0	6,3	51,8	85,5
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Totalresultat för perioden	40,0	6,3	51,8	85,5
Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning)	0,57	0,30	1,53	1,86
Genomsnittligt antal aktier	70 775 750	21 400 000	33 845 390	46 087 870

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	3 024,4	650,0	3 004,3
Räntederivat	3,4	–	8,3
Summa anläggningstillgångar	3 027,8	650,0	3 012,6
Kassa och bank	154,0	42,8	159,5
Övriga omsättningstillgångar	33,4	5,7	22,9
Summa omsättningstillgångar	187,4	48,5	182,4
Summa tillgångar	3 215,2	698,5	3 195,0
Eget kapital	1 343,9	340,4	1 303,9
Långfristiga räntebärande skulder	1 603,6	–	1 615,6
Uppskjuten skatteskuld	99,2	64,8	93,2
Räntederivat	–	0,9	–
Övriga långfristiga skulder	3,8	–	3,8
Summa långfristiga skulder	1 706,6	65,7	1 712,7
Kortfristiga räntebärande skulder	50,2	266,3	50,2
Övriga kortfristiga skulder	114,5	26,2	128,3
Summa kortfristiga skulder	164,8	292,4	178,5
Summa eget kapital och skulder	3 215,4	698,5	3 195,0

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	50,6	8,5	79,2	121,3
Värdeförändringar på fastigheter	-19,6	-	-10,7	-30,3
Värdeförändringar på finansiella instrument	4,8	-0,6	-8,8	-3,4
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	0,6	0,2	1,5	1,9
Betald skatt	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-	-	-0,6	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33,1	4,8	57,3	85,7
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-0,6	-0,6	-17,2	-17,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-10,8	6,7	80,6	63,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21,7	10,8	120,8	131,7
Förvärv av fastigheter	-0,1	-	-2 329,4	-2 329,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-0,4	-	-3,0	-3,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,4	-	-2 332,4	-2 332,9
Aktieemission	-	-	964,7	964,7
Utbetald utdelning till aktieägare	-14,2	-4,3	-27,0	-36,9
Upptagna lån	-	-	1 664,4	1 664,3
Amorterade lån	-12,6	-2,3	-269,2	-279,5
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-	-0,2	-0,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26,8	-6,6	2 332,6	2 312,4
Periodens kassaflöde	-5,5	4,3	121,0	111,2
Likvida medel vid periodens ingång	159,5	38,5	38,5	42,8
Likvida medel vid periodens utgång	154,0	42,8	159,5	154,0

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2018	2,1	42,1	289,7	334,0
Totalresultat januari-mars 2019	–	–	6,3	6,3
Eget kapital 31 mars 2019	2,1	42,1	296,1	340,4
Aktieutdelning	–	–	–46,7	–46,7
Aktieemission	4,9	959,8	–	964,7
Totalresultat april-december 2019	–	–	45,5	45,5
Eget kapital 31 december 2019	7,1	1 001,9	294,8	1 303,9
Totalresultat januari-mars 2020	–	–	40,0	40,0
Eget kapital 31 mars 2020	7,1	1 001,9	334,8	1 343,9

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

Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Direktavkastning, %	6,4	6,4	6,8	6,7
Överskottsgrad, %	85	83	85	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	99	100	99
Hysesduration vid periodens utgång, år	6,2	5,7	6,4	4,9
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	194	49	194	49
Antal fastigheter vid periodens utgång	7	1	7	1
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	5,8	3,9	6,3
Avkastning på eget kapital, %	21,8	7,5	6,3	14,8
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,8	2,2	2,8
Räntebindning inkl. derivat, år	3,2	0,6	3,4	0,8
Kapitalbindning, år	4,4	0,7	4,6	0,9
Soliditet, %	42	49	41	48
Belåningsgrad, %	52	38	52	39
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,5	4,3	19,9	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,8	4,5	5,0
Data per aktie (bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningseffekt) ¹⁾				
Börskurs vid periodens utgång, kr	15,46	13,60	19,1	13,5
Substansvärde (NAV), kr	20,36	18,97	19,63	18,73
Eget kapital, kr	18,99	15,91	18,43	15,61
Resultat, kr	0,57	0,30	1,53	2,21
Förvaltningsresultat, kr	0,51	0,37	1,76	1,57
Kassaflöde, kr	0,47	0,23	1,69	1,46
Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen)	–	–	0,88	0,80
Antal vid periodens utgång	70 775 750	21 400 000	70 775 750	21 400 000
Genomsnittligt antal	70 775 750	21 400 000	33 845 390	21 400 000

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	Rullande 12 månader
Nettoomsättning	1,6	0,3	8,5	9,8
Administrationskostnader	-3,0	-0,4	-10,2	-12,8
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-1,3	-0,1	-1,7	-2,9
Finansiella intäkter	-	-	95,3	95,3
Finansiella kostnader	-0,1	-	-0,1	-0,1
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-1,4	-0,1	93,5	92,2
Skatt	0,3	-	0,5	0,8
Periodens resultat	-1,1	-0,1	94,0	93,0
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	-1,1	-0,1	94,0	93,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Andelar i koncernföretag	1 131,8	175,0	1 131,8
Uppskjuten skattefordran	0,7	-	0,4
Summa anläggningstillgångar	1 132,6	175,0	1 132,3
Kassa och bank	80,2	5,1	95,8
Övriga omsättningstillgångar	0,2	0,2	0,1
Summa omsättningstillgångar	80,4	5,3	95,9
Summa tillgångar	1 213,0	180,2	1 228,1
Eget kapital	1 182,4	171,4	1 183,4
Summa långfristiga skulder	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	30,6	8,8	44,7
Summa kortfristiga skulder	30,6	8,8	44,7
Summa eget kapital och skulder	1 213,0	180,2	1 228,1

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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Torslanda Property Investments risker beskrivs i bokslutskommunikén på sidorna 13-14.

Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Torslanda Property Investment upprättar koncernredovisning i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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

För mer detaljerad information om redovisningsprinciper hänvisas till bolagets hemsida, www.torslandapropertyinvestment.com

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 mars 2020. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år omräknade till IFRS. Tillgångar och skulder är redovisade till upplupna anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

Koncernen

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

Moderbolaget

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

Kritiska bedömningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Torslanda Property Investment gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Finansiella instrument

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS13.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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

Stockholm den 22 april 2020
Torslanda Property Investment AB (publ)
556985-8078

Jens Engwall
Styrelsens ordförande

Stefan Berg
VD

Johan Hessius
Styrelseledamot

Pontus Kågerman
Styrelseledamot

Ann-Sofie Lindroth
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

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

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

Informationen är sådan som Torslanda Property Investment AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 april 2020, klockan 12.30 CEST.

Avstämningsdagar för utdelning

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

Kalendarium

Årsstämma 2020	19 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

Definitioner

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

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration.	EBITDA används för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultatet för perioden dividerat med genomsnittligt antal aktier.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller aktieägarna.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal.
Kassaflöde per aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt aktieägarna.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Resultat per aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.	IFRS-nyckeltal.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
STIBOR	Stibor, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.	Ej alternativt nyckeltal.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

BERÄKNING AV DE ALTERNATIVA NYCKELTALEN FRAMGÅR AV NEDANSTÅENDE TABELLER.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Hyresduration			
Resultat efter skatt	40,0	6,3	51,8	Avtalade framtida hyresintäkter	1 403,4	293,8	1 454,4
Tillägg för omräkning till årsvärde	120,0	19,0	–	Kontrakterad årshyra	226,6	52,1	226,6
Genomsnittligt eget kapital	732,9	337,2	819,0	Hyresduration, år	6,2	5,7	6,4
Avkastning på eget kapital	21,8 %	7,5 %	6,3 %	Kassaflöde per aktie ²⁾			
Avkastning på totalt kapital				Resultat före skatt			
Förvaltningsresultat	35,8	7,9	59,6		50,6	8,5	79,2
Tillägg för omräkning till årsvärde	107,5	23,8	–	Ej kassaflödespåverkande poster	–14,2	–0,4	–18,6
Finansiella kostnader	10,0	2,1	16,9	Betald skatt	–3,3	–3,3	–3,3
Tillägg för omräkning till årsvärde	30,1	6,3	–	Kassaflöde	33,1	4,8	57,3
Resultat före finansiella kostnader	183,5	40,1	76,6	Kassaflöde per aktie, kr	0,47	0,23	1,69
Genomsnittligt totalt kapital	2 606,3	696,1	1 944,3	Nettoskuld			
Avkastning på totalt kapital	7,0 %	5,8 %	3,9 %	Räntebärande skulder	1 663,7	266,9	1 676,3
Areamässig uthyrningsgrad				Likvida medel			
Kontrakterad area, tusental kvm	223,7	48,9	223,7		–154,0	–42,8	–159,5
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	223,7	48,9	223,7	Nettoskuld	1 509,7	224,1	1 516,8
Areamässig uthyrningsgrad	100 %	100 %	100 %	Nettoskuld/EBITDA			
Beläningsgrad				Nettoskuld			
Räntebärande skulder	1 663,7	266,9	1 676,3		1 509,7	224,1	1 516,8
Totala tillgångar	3 215,2	698,5	3 195,0	EBITDA rullande 12 månader	112,1	51,9	76,2
Beläningsgrad	51,7 %	38,2 %	52,5 %	Nettoskuld/EBITDA	13,5 x	4,3 x	19,9 x
Direktavkastning				Resultat per aktie ^{1) 2)}			
Driftnetto	48,0	10,4	81,0	Resultat efter skatt	40,0	6,3	51,8
Tillägg för omräkning till årsvärde	144,1	31,3	–	Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	21 400 000	33 845 390
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	–	–	122,4	Resultat per aktie, kr	0,57	0,30	1,53
Justerat driftnetto	192,2	41,7	203,4	Räntetäckningsgrad			
Fastigheternas bokförda värde	3 024,4	650,0	3 004,3	Förvaltningsresultat	35,8	7,9	59,6
Direktavkastning	6,4 %	6,4 %	6,8 %	Finansiella kostnader	10,1	2,1	16,9
EBITDA rullande 12 månader				Räntetäckningsgrad			
Driftnetto	118,6	53,7	81,0		4,5	4,8	4,5
Central administration	–6,5	–1,8	–4,7	Soliditet			
EBITDA	112,1	51,9	76,2	Eget kapital	1 343,9	340,4	1 303,9
Eget kapital per aktie ²⁾				Totala tillgångar			
Eget kapital	1 343,9	340,4	1 303,9		3 215,2	698,5	3 195,0
Antal aktier, st	70 775 750	21 400 000	70 775 750	Soliditet	42 %	49 %	41 %
Eget kapital per aktie, kr	18,99	15,91	18,43	Substansvärde (NAV)			
Ekonomisk uthyrningsgrad				Eget kapital			
Kontrakterad årshyra	226,6	52,1	226,6		1 343,9	340,4	1 303,9
Hyresvärde	227,2	52,7	227,2	Återläggning av derivat	–3,4	0,9	–8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	100 %	99 %	100 %	Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	100,2	65,0	93,2
Förvaltningsresultat				Substansvärde (NAV)			
Förvaltningsresultat per aktie	0,51	0,37	1,76		1 440,7	406,3	1 388,8
Resultat efter skatt	40,0	6,3	51,8	Substansvärde (NAV) per aktie, kr	20,36	18,99	19,63
Skatt	10,6	2,1	27,3	Överskottsgrad rullande 12 månader			
Värdeförändringar	–14,8	–0,6	–19,4	Driftnetto	118,6	53,7	81,0
Förvaltningsresultat	35,8	7,9	59,6	Hyresintäkter	139,1	64,3	95,7
				Överskottsgrad	85 %	83 %	85 %

1) IFRS-nyckeltal.

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