

## **Styrelsens för Torslanda Property Investment AB (publ) redogörelse enligt 12 kap. 7 § och 20 kap. 12 § aktiebolagslagen**

---

Såsom redogörelse enligt 12 kap. 7 § och 20 kap. 12 § aktiebolagslagen får styrelsen för Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078 ("Bolaget"), anför följande.

Styrelsen har föreslagit att Bolagets aktiekapital ska minskas med högst 1 415 515 kronor för återbetalning till aktieägarna. Styrelsen har vidare föreslagit att aktiekapitalet ska ökas genom en fondemission om 1 415 515 kronor varigenom aktiekapitalet återställs i sin helhet.

Bolagets ekonomiska ställning per den 31 december 2020 framgår av den senast framlagda årsredovisningen. Sedan balansdagen den 31 december 2020, samt avgivandet av årsredovisningen för 2020, har det beslutats om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 62 282 660 kronor.

Utöver vad som omnämns i Bolagets pressmeddelanden och delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2021, **Bilaga 1**, har inga händelser av väsentlig betydelse för Bolagets ställning inträffat sedan årsredovisningen för 2020 lämnades.

Rapporter och pressmeddelanden finns att läsa eller att hämta i digitalt format i sin fulla längd på Bolagets hemsida, [www.torslandapropertyinvestment.com](http://www.torslandapropertyinvestment.com).

---

*Signatursida följer*

Stockholm den 19 oktober 2021

---

Jens Engwall

---

Johan Hessius

---

Pontus Kågerman

---

Ann-Sofie Lindroth

---

David Mindus

# Delårsrapport januari-september 2021

## PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 176,3 (170,0) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 120,5 (111,3) miljoner kronor motsvarande 1,70 (1,57) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 108,5 (40,5) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 2,7 (-7,7) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 224,6 (113,9) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 110,5 (112,9) miljoner kronor motsvarande 1,56 (1,60) kronor per aktie.
- Utbetalad utdelning uppgick till 46,7 (43,9) miljoner kronor motsvarande 0,66 (0,62) kronor per aktie.
- Under perioden ingick bolaget avtal om att avyttra fastigheten Sörred 7:31 till Niam. Försäljningspriset baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 870 miljoner kronor före avdrag för latent skatt på 32 miljoner kronor.
- Under perioden mottogs uppsägningar av hyresavtal motsvarande 54 650 kvm med en årshyra om 57,6 miljoner kronor. Det största avtalet utgör 47 900 kvm med löptid till 31 december 2024 vilket tidigare pressmeddelats den 20 augusti 2021.
- Under perioden tecknades förlängningar av befintliga samt nya hyresavtal motsvarande 33 000 kvm med en årshyra på 35,1 miljoner kronor varav 3,1 miljoner kronor utgör hyresökningar i befintliga avtal som förlängts och 3,4 miljoner kommer av uthyrning.

## TREDJE KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 59,3 (56,8) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 40,5 (38,6) miljoner kronor motsvarande 0,57 (0,55) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt -170,6 (15,4) miljoner kronor, varav -255 miljoner kronor är hänförliga till fastigheten Sörred 8:4 till följd av erhållen uppsägning för avflyttning av 47 900 kvadratmeter.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -0,1 (-0,9) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -103,0 (42,2) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 38,9 (38,6) miljoner kronor motsvarande 0,55 (0,55) kronor per aktie.

## PROGNOS FÖR 2021

För 2021 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna försäljningar uppgå till 152 miljoner kronor vilket är samma som kommunicerats föregående kvartal.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Till följd av försäljning av fastigheten Sörred 7:31 har styrelsen i Torslanda Property Investment för avsikt att föreslå att en extra bolagsstämma fattar beslut om ett frivilligt inlösenerbjudande. Erbjudandet avses omfatta var femte aktie i bolaget till inlösenpris 23,84 kronor per aktie motsvarande NAV den 30 september 2021.

## Nyckeltal i urval

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Resultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	3,17	1,61	2,33	1,53
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	1,70	1,57	2,12	1,76
Substansvärde per aktie, kr <sup>1)</sup>	23,84	20,74	21,60	19,63
Utdelning per aktie, kr <sup>1)</sup>	-	-	0,88	0,88
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	4,7	4,8	4,5
Belåningsgrad, %	46	50	50	52
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 331,4	3 046,4	3 164,6	3 004,3
Fastigheternas direktavkastning, %	6,2	6,5	6,4	6,8

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

**Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgår till 3 331 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 198 000 kvadratmeter och består företrädesvis av kontorslokaler.**

# VD:s sammanfattning av de tre första kvartalen 2021

## DE TRE FÖRSTA KVARTALEN 2021

Under de tre första kvartalen av 2021 uppgår förvaltningsresultatet till 120,5 miljoner kronor motsvarande 1,70 kronor per aktie i enlighet med mina förväntningar. Under det tredje kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 40,5 miljoner kronor motsvarande 0,57 kronor per aktie.

Resultatet efter skatt för de tre första kvartalen uppgår till 224,6 miljoner kronor motsvarande 3,17 kronor per aktie. Omvärderingar av fastigheter utgör totalt 108,5 miljoner kronor under de första tre kvartalen.

Resultatet för det tredje kvartalet uppgår till -103,0 miljoner kronor motsvarande -1,46 kronor per aktie. Uppsägningen av hyresavtalet i Sörred 8:4 om 47 900 kvadratmeter som kommunicerats under det tredje kvartalet är orsaken till det negativa resultatet. Värderingen av Sörred 8:4 påverkades med -255,0 miljoner kronor från föregående kvartal motsvarande en nedgång med 37 % till följd av uppsägningen av hyresavtalet. Värdenedgången i portföljen under det tredje kvartalet dämpas till följd av positiva omförhandlingar av hyresavtal. I Östergärde 31:1 förlängdes ett hyresavtal omfattande 7 200 kvadratmeter med 9 år, i samband med förlängningen ökas den årliga hyran med ca 21 % till 9,5 miljoner kronor, påverkan på värderingen är 56,7 miljoner kronor. I Sörred 7:32 har hyresavtal om total 12 100 kvm kvadratmeter förlängts med 2 år, även här justeras hyran upp med 12% på årsbasis till 11,3 miljoner kronor, påverkan på värderingen är 22 miljoner kronor. Även övriga delar av fastighetsportföljen hade mindre värdeuppgångar. Totalt sett påverkade värdeförändringar av fastigheter resultatet med -170,6 miljoner kronor under det tredje kvartalet.

Ett större antal hyresavtal har omförhandlats i år. Totalt ett har 33 000 kvadratmeter med en årlig hyra på 35,1 miljoner kronor förlängts eller hyrts ut. Hyresavtal motsvarande 54 600 kvadratmeter med en årlig hyra på 57,6 miljoner kronor har sagts upp av hyresgästen, det största avtalet utgör 47 900 kvadratmeter med en kvarvarande löptid till 31 december 2024. Under det kommande kvartalet är ytterligare hyresavtal omfattande 13 400 kvm under omförhandling.

Värdet av fastighetsportföljen uppgår 3 331,4 miljoner kronor per 30 september. De räntebärande skulderna uppgår samtidigt till 1 588,4 miljoner kronor. Sörred 7:31 ingår med 838,0 miljoner kronor motsvarande överenskommet försäljningspris efter avdrag för latent skatt, fastigheten frånträdde den 1 oktober 2021. I samband med frånträdet löstes banklån om 400,8 miljoner kronor.

NAV uppgår till 1 686,7 miljoner kronor motsvarande 23,84 kronor per aktie, en minskning med 1,83 kronor per aktie från föregående kvartal.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I samband med att fastigheten Sörred 7:31 frånträdde den 1 oktober 2021 minskar förvaltningsresultatet med 33 miljoner kronor motsvarande 0,47 kronor per aktie på årsbasis. Intjäningsförmågan som rapporteras per 1 oktober 2021 baseras på fastighetsbeståndet den 30 september 2021, det vill säga före försäljningen. Intjäningsförmågan uppgår då till 163 miljoner kronor motsvarande 2,30 kronor per aktie. Vid årskiftet löper även ett hyresavtal om 9 400 kvadratmeter som tidigare sagts upp för avflyttning ut. Hyresbortfallet uppgår till 9,8 miljoner kronor på årsbasis. Av de ytorna har 1 640 kvadratmeter hyrts ut från och med 1 januari 2022 till en årshyra om 2,4 miljoner kronor. Övriga uppsagda hyresavtal påverkar inte intjäningsförmågan i närtid.

## MARKNAD

Transaktionsmarknaden för fastigheter är fortsatt stark och tillgången på kapital i marknaden är god. Torslanda Property Investment har utvärderat ett antal potentiella förvärv under kvartalet. Inom kontorssegmentet finns en viss oro för effekten av ett förändrat arbetsmönster. I flertalet delmarknader har vakanserna ökat något under pandemin och det har skett en viss nedgång i hyresnivåerna. Det tycks som att marknaden nu återhämtar sig och uthyrning börjar ta fart igen. Vad gäller direktavkastningskraven håller de sig på en historiskt låg nivå. Trenden med att miljöklassade fastigheter efterfrågas i allt större utsträckning av både hyresgäster och investerare fortsätter.

Stockholm den 19 oktober 2021

Stefan Berg, verkställande direktör

# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 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 120,5 (111,3) miljoner kronor. Merparten av ökningen är en följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 8 % till 1,70 (1,57) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 108,5 (40,5) miljoner kronor.

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

Periodens resultat efter skatt uppgick till 224,6 (113,9) miljoner kronor.

## INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 176,3 (170,0) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Indexuppräknningen av hyrorna har bara påverkat marginellt då inflationstakten var mycket låg under 2020. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99 (99) %. Tidsbegränsade rabatter uppgick till 0,9 (0,8) miljoner kronor. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 72,1 miljoner kronor är uppsagda för avflyttning. Avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 9,9 miljoner kronor sker vid utgången av 2021, 9,6 miljoner kronor vid utgången av 2022 och 52,7 miljoner kronor vid utgången av 2024.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 10,0 (9,7) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 10,2 (9,9) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 3,2 (2,8) miljoner kronor. Kostnadsökningen för fastighetsskatt förklaras främst av fastighetsförvärv.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 6,0 (6,5) miljoner kronor motsvarande 3,4 (3,8) % 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 1 588,4 (1 638,6) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 26,6 (30,0) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick den sista september 2021 till 2,1 (2,1) %.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 108,5 (40,5) miljoner kronor. Av värdeförändringen utgör av försäljningen av fastigheten Sörred 7:31 i det andra kvartalet 136,8 miljoner kronor. Under det tredje kvartalet påverkar uppsägningen av hyresavtalet i Sörred 8:4 med -255,0 miljoner kronor och omförhandlingar av hyresavtal i Sörred 7:32 samt Östergärde 31:1 med 78,7 miljoner kronor. I övrigt har lägre direktavkastningskrav påverkat.

Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till 2,7 (-7,7) 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 förvaltningstjänster och internräntedebitering.

## Intjäningsförmåga

### AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per 30 september 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 faktisk 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.

Försäljningen av fastigheten Sörred 7:31 som frånträtts den 1 oktober 2021 påverkar förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med -33 miljoner kronor på årsbasis. Notera att Sörred 7:31 fortfarande ingår i tabellen nedan.

### Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2021	1 jan 2021
Hyresvärde	239	233
Vakans	-1	-1
<b>Hyresintäkter</b>	<b>238</b>	<b>232</b>
Fastighetskostnader	-31	-29
<b>Driftnetto</b>	<b>207</b>	<b>203</b>
Central administration	-9	-9
Finansnetto	-35	-36
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>163</b>	<b>158</b>
Skatt	-34	-34
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>129</b>	<b>124</b>

# Fastighetsbeståndet

Den 30 september 2021 omfattade fastighetsbeståndet 9 (7) fastigheter med en uthyrningsbar area om 198 000 (194 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 238,9 (227,0) miljoner kronor respektive 237,6 (226,2) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 99 (99) %.

## INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under perioden investerat 58,3 (1,5) miljoner kronor varav 57,3 (-) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 1,0 (1,4) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet.

## AVYTTRINGAR

Bolaget har ingått avtal om försäljning av fastigheten Sörred 7:31 i Torslanda i Göteborg med frånträde 1 oktober. Försäljningspriset uppgår till 838 miljoner kronor efter avdrag för latent skatt.

## 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 värde-metoden. 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. Sörred 7:31, för vilken försäljningsavtal ingåtts, redovisas till försäljningspris.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den 30 september 2021 till 3 331,4 (3 046,4) miljoner kronor. Den redovisade realiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 108,5 (40,5) miljoner kronor.

## DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,2 (6,5) %.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,2–11,3 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,2–11,3 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,1–6,3 %) 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 7,7 (8,0) % respektive 7,7 (8,0) % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,2 (5,0) % per 30 september 2021. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,2 (6,5) %.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas nedan.

Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
			Mkr	Kr/kvm			Mkr	Kr/kvm
9	198 000	570	3 331,4	16 800	238,9	99 %	237,6	1 200

## Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2021	1	9 446	9,8	4 %
2022	13	26 809	29,9	13 %
2023	3	507	0,6	0 %
2024	7	62 908	67,3	28 %
2025	2	2 200	5,6	2 %
2026	4	9 163	9,8	4 %
2027	1	894	2,1	1 %
2028	6	46 148	49,6	21 %
2029	3	29 748	9,3	4 %
> 2029	4	38 889	53,6	22 %
<b>Totalt</b>	<b>44</b>	<b>226 712</b>	<b>238,6</b>	<b>100 %</b>

## Fastighetsbeståndets marknadsvärde 30 september 2021

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2020	3 164,6	8
Förvärv av fastigheter	57,3	1
Investeringar i befintligt bestånd	1,0	–
Försäljning av fastigheter	–	–
Orealiserad värdeförändring	108,5	–
<b>Fastighetsbestånd 30 september 2021</b>	<b>3 331,4</b>	<b>9</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-96/+107
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-62/+64
Hyresintäkter	+/- 5 %	+158/-158
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-22/+22

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2021 till 1 568,9 (1 355,4) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 224,6 (113,9) miljoner kronor samt utdelning om -62,3 (-62,3) miljoner kronor.

## SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 588,4 (1 638,6) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 506,2 (1 443,3) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 47 (50) % av de totala tillgångarna per 30 september 2021.

Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 46 (50) % och räntetäckningsgraden till 5,6 (4,7) gånger.

Totalt har 37,7 (37,7) miljoner kronor amorterats under perioden. Periodiserade upplåningskostnader om 6,8 (8,9) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 1 581,6 (1 629,7) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 1,1 (2,9) år respektive 1,8 (3,9) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,1 (2,1) % inklusive effekter av derivatinstrument. 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.

Som en följd av försäljningen av fastigheten Sörred 7:31 den 1 oktober avslutades under perioden en ränteswap och ett räntetak om vardera 180,4 miljoner kronor i nominellt belopp. Därtill återbetalades den 1 oktober räntebärande skulder om 400,8 miljoner kronor.

## LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 64,6 (195,3) miljoner kronor.

## Ränte- och kapitalbindning 30 september 2021

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2021	861,0	0,0 %	54 %	413,4	26 %	-	-
2022	-	-	-	50,2	3 %	-	-
2023	388,4	3,1 %	24 %	528,2	33 %	194,2	-0,10 %
2024	339,0	3,9 %	21 %	596,6	38 %	-	-
2025	-	-	-	-	-	-	-
> 2025	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1 588,4</b>	<b>2,1 %</b>	<b>100 %</b>	<b>1 588,4</b>	<b>100 %</b>	<b>194,2</b>	<b>-0,10 %</b>

## Nettoskuld

	30 sep 2021	30 sep 2020
Räntebärande skulder	1 588,4	1 638,6
Likvida medel	-64,6	-195,3
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 523,8</b>	<b>1 443,3</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-666	-333	-	333	666
Belåningsgrad, %	58	52	47	42	39

## Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	89	94	99	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,2	5,6	ET	ET

## Derivatavtal 30 september 2021

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2021	Marknadsvärde 31 dec 2020	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	194,2	2,0	0,8	0,9	-0,1
Räntetak	533,2	2,6	0,1	0,4	-0,3
<b>Summa</b>	<b>727,4</b>	<b>2,5</b>	<b>0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,3</b>

# Aktien och aktieägare

## AKTIEN

Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North. Bolagets börsvärde uppgick till 1 341 (1 079) 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	55 500 800	78,4 %	78,4 %
Ilja Batljan Invest AB (publ)	1 500 000	2,1 %	2,1 %
Familjen Kamprads Stiftelse	1 106 850	1,6 %	1,6 %
Rutger Arnhult via bolag	1 098 229	1,6 %	1,6 %
Länsförsäkringar Kalmar län	800 000	1,1 %	1,1 %
Carnegie Fastighetsfond Norden	700 000	1,0 %	1,0 %
Crafoordska stiftelsen	700 000	1,0 %	1,0 %
PriorNilsson Realinvest	585 418	0,8 %	0,8 %
Aktiebolaget Possessor	500 000	0,7 %	0,7 %
Jan Löngårdh	500 000	0,7 %	0,7 %
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>62 991 297</b>	<b>89,0 %</b>	<b>89,0 %</b>
Övriga aktieägare	7 784 453	11,0 %	11,0 %
<b>Totalt</b>	<b>70 775 750</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

1) Aktieägarstruktur per 30 september 2021 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

## Aktiehandeln

	jan-sep 2021	jan-sep 2020
Börskurs vid stängning, kr	18,95	15,25
Börsvärde, miljoner, kr	1 341	1 079
Genomsnittligt antal omsatta aktier	24 825	37 328
Genomsnittlig omsättning, kr	405 558	637 546
Genomsnittligt antal utestående aktier	70 775 750	70 775 750



## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	176,3	170,0	59,3	56,8	227,6	233,9
Driftskostnader	-7,0	-6,4	-1,8	-1,6	-8,3	-8,9
Underhållskostnader	-3,0	-3,3	-1,5	-1,0	-4,4	-4,1
Fastighetsskatt	-10,2	-9,9	-3,4	-3,3	-13,2	-13,5
Övriga fastighetskostnader	-3,2	-2,8	-1,4	-1,0	-3,6	-4
<b>Driftnetto</b>	<b>152,9</b>	<b>147,6</b>	<b>51,2</b>	<b>49,9</b>	<b>198,1</b>	<b>203,4</b>
Central administration	-6,0	-6,5	-1,6	-1,8	-8,5	-8
Finansiella intäkter	0,2	0,1	-	-	0,1	0,2
Finansiella kostnader	-26,4	-29,8	-9,0	-9,5	-39,7	-36,3
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>120,5</b>	<b>111,3</b>	<b>40,5</b>	<b>38,6</b>	<b>149,8</b>	<b>159,0</b>
<i>Värdförändringar:</i>						
Fastigheter, orealiserade	108,5	40,5	-170,6	15,4	65,7	133,7
Finansiella instrument, realiserade	-0,1	-	-0,1	-	-	-0,1
Finansiella instrument, orealiserade	2,8	-7,7	-	-0,9	-6,9	3,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>231,6</b>	<b>144,1</b>	<b>-130,2</b>	<b>53,1</b>	<b>208,6</b>	<b>296,1</b>
Uppskjuten skatt	5,2	-19,5	30,0	-9,7	-30,3	-5,6
Aktuell skatt	-12,2	-10,7	-2,8	-1,2	-13,3	-14,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>224,6</b>	<b>113,9</b>	<b>-103,0</b>	<b>42,2</b>	<b>165,0</b>	<b>275,7</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>224,6</b>	<b>113,9</b>	<b>-103,0</b>	<b>42,2</b>	<b>165,0</b>	<b>275,7</b>
Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning)	3,17	1,61	-1,46	0,60	2,33	3,90
Genomsnittligt antal aktier	70 755 750	70 755 750	70 755 750	70 755 750	70 775 750	70 775 750

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	2 496,7	3 046,4	3 164,6
Förvaltningsfastigheter till försäljning	834,7	–	–
Räntederivat	0,9	0,5	1,2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 332,2</b>	<b>3 046,9</b>	<b>3 165,8</b>
Kassa och bank	64,6	195,3	94,2
Övriga omsättningstillgångar	20,4	17,0	10,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>85,0</b>	<b>212,4</b>	<b>104,9</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 417,3</b>	<b>3 259,2</b>	<b>3 270,7</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 568,9</b>	<b>1 355,4</b>	<b>1 406,6</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 130,6	1 579,5	1 567,4
Uppskjuten skatteskuld	118,6	112,9	123,8
Övriga långfristiga skulder	0,8	3,8	3,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 250,0</b>	<b>1 696,2</b>	<b>1 695,0</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	50,2	50,2	50,2
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	400,8	–	–
Skuld till moderföretag	–	–	44,4
Övriga kortfristiga skulder	147,4	157,4	74,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>598,4</b>	<b>207,6</b>	<b>169,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 417,3</b>	<b>3 259,2</b>	<b>3 270,7</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	231,8	144,1	-130,2	53,1	208,6	296,1
Värdeförändringar på fastigheter	-108,5	-40,5	170,6	-15,4	-65,7	-133,7
Värdeförändringar på finansiella instrument	-2,7	7,7	0,1	0,9	6,9	-3,5
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	1,8	1,8	0,6	0,6	2,3	2,3
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-0,2	-0,3	-0,1	-0,3	-0,4	-0,3
Betald skatt	-11,6	0,2	-2,2	-0,3	3,6	-8,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>110,5</b>	<b>112,9</b>	<b>38,9</b>	<b>38,6</b>	<b>155,3</b>	<b>152,9</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	3,0	8,3	-1,8	1,6	4,1	-1,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	2,5	-2,3	-17,9	12,1	-20,5	-15,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>116,0</b>	<b>118,8</b>	<b>19,2</b>	<b>52,2</b>	<b>138,8</b>	<b>136,1</b>
Förvärv av fastigheter	-57,3	-0,1	-	-	-92,4	-149,6
Investeringar i befintliga fastigheter	-1,0	-1,5	0,1	-0,1	-2,2	-1,7
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	0,2	0,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-58,3</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-94,4</b>	<b>-151,1</b>
Utbetald utdelning till aktieägare	-46,7	-43,9	-15,6	-15,6	-59,5	-62,3
Upptagna lån	-	-	-	-	-0,3	-0,3
Amorterade lån	-37,7	-37,7	-12,6	-12,6	-50,2	-50,2
Depositioner av hyresgäster	-3,0	-	-	-	-	-3,0
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	0,2	-	0,2	0,3	0,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-87,4</b>	<b>-81,4</b>	<b>-28,1</b>	<b>-28,0</b>	<b>-109,7</b>	<b>-115,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-29,6</b>	<b>35,9</b>	<b>-8,8</b>	<b>24,2</b>	<b>-65,2</b>	<b>-130,7</b>
Likvida medel vid periodens ingång	94,2	159,5	73,4	171,1	159,6	195,3
Likvida medel vid periodens utgång	64,6	195,3	64,6	195,3	94,2	64,6

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital <sup>1)</sup>
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>294,8</b>	<b>1 303,9</b>
Aktieutdelning			-62,3	-62,3
Totalresultat januari-september 2020			113,9	113,9
<b>Eget kapital 30 september 2020</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>346,4</b>	<b>1 355,4</b>
Totalresultat oktober-december 2020	-	-	51,1	51,1
<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
Totalresultat januari-september 2021			224,6	224,6
<b>Eget kapital 30 september 2021</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>559,8</b>	<b>1 568,9</b>

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

# Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Direktavkastning, %	6,2	6,5	6,4	6,8	6,7
Överskottsgrad, %	87	87	87	85	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	100	100	99
Hysesduration vid periodens utgång, år	5,4	5,7	5,5	6,4	4,9
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	198	194	196	194	49
Antal fastigheter vid periodens utgång	9	7	8	7	1
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	5,8	5,9	3,9	6,3
Avkastning på eget kapital, %	20,2	11,4	12,2	6,3	14,8
Avkastning på eget kapital före skatt, %	20,8	13,9	15,4	12,1	20,5
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,1	2,1	2,2	2,8
Räntebindning inkl. derivat, år	1,1	2,9	2,8	3,4	0,8
Kapitalbindning, år	1,8	3,9	3,7	4,6	0,9
Soliditet, %	46	42	43	41	48
Belåningsgrad, %	46	50	50	52	39
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,8	7,7	8,1	19,9	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	4,7	4,8	4,5	5,0
<b>Data per aktie</b> (bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningseffekt) <sup>1)</sup>					
Börskurs vid periodens utgång, kr	18,95	15,25	15,00	19,10	13,50
Substansvärde (NAV), kr	23,84	20,74	21,60	19,63	18,73
Eget kapital, kr	1 568,9	158,56	19,87	18,43	15,61
Resultat, kr	3,17	1,61	2,33	1,53	2,21
Förvaltningsresultat, kr	1,70	1,57	2,12	1,76	1,57
Kassaflöde, kr	1,56	1,60	2,19	1,69	1,46
Utdelning per aktie, kr	–	–	0,88	0,88	0,80
Antal vid periodens utgång	70 775 750	70 775 750	70 775 750	70 775 750	21 400 000

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-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	Rullande 12 månader
Nettoomsättning	7,3	4,8	13,4	15,9
Administrationskostnader	-8,3	-8,9	-12,8	-12,2
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-1,0</b>	<b>-4,1</b>	<b>0,6</b>	<b>3,7</b>
Finansiella intäkter	60,0	-	110,5	170,5
Finansiella kostnader	-	-0,4	-0,7	-0,3
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>59,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>110,3</b>	<b>173,9</b>
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	1,5	1,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>59,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>111,8</b>	<b>175,4</b>
Skatt på årets resultat	-	-	-0,4	-0,4
<b>Årets resultat</b>	<b>59,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>111,4</b>	<b>175,0</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>59,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>111,4</b>	<b>175,0</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Andelar i koncernföretag	1 135,9	1 131,8	1 135,7
Uppskjuten skattefordran	-	0,4	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 135,9</b>	<b>1 132,3</b>	<b>1 135,7</b>
Kassa och bank	2,1	80,3	33,0
Övriga omsättningstillgångar	142,6	0,1	97,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>144,6</b>	<b>80,4</b>	<b>130,0</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 280,5</b>	<b>1 212,7</b>	<b>1 265,8</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 229,2</b>	<b>1 182,6</b>	<b>1 232,6</b>
Övriga kortfristiga skulder	51,3	30,0	33,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>51,3</b>	<b>30,0</b>	<b>33,3</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 280,5</b>	<b>1 212,7</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 intäkts- 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 – 30 september 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 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 19 oktober 2021  
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 19 oktober 2021, klockan 8.30 CEST.

## Avstämningsdagar för utdelning

10 januari 2022 0,22 kronor per aktie  
11 april 2022 0,22 kronor per aktie

## Kalendarium

Bokslutskommuniké 2021 8 februari 2022  
Delårsrapport januari-mars 2022 15 april 2022  
Delårsrapport januari-juni 2022 11 juli 2022  
Delårsrapport januari-september 2022 18 oktober 2022

### 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-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>			
Resultat efter skatt	224,6	113,9	165,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	75,0	38,0	–
Genomsnittligt eget kapital	1 486,2	1 329,6	1 355,2
Avkastning på eget kapital, %	8,6	11,4	12,2
<b>Avkastning på eget kapital före skatt</b>			
Resultat före skatt	224,6	192,1	208,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	74,0	–	–
Genomsnittligt eget kapital	1 486,2	1 381	1 355,2
Avkastning på eget kapital, %	20,2	13,9	15,4
<b>Avkastning på totalt kapital</b>			
Förvaltningsresultat	121,0	111,3	149,8
Tillägg för omräkning till årsvärde	40,0	37,1	–
Finansiella kostnader	26,4	30,0	39,7
Tillägg för omräkning till årsvärde	9,0	10,0	–
Resultat före finansiella kostnader	195,9	188,4	189,5
Genomsnittligt totalt kapital	3 342,6	3 227,1	3 232,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	5,8	5,9
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad area, tusental kvm	197,0	194,0	196,2
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	197,5	194,0	196,2
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100
<b>Belåningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	1 588,4	1 638,6	1 626,1
Totala tillgångar	3 417,3	3 259,2	3 270,7
Belåningsgrad, %	46,5	50,3	49,7
<b>Direktavkastning</b>			
Driftnetto	152,9	147,6	198,1
Tillägg för omräkning till årsvärde	51,0	49,2	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	1,5	–	4,2
Justerat driftnetto	205,4	196,8	202,3
Fastigheternas bokförda värde	3 331,4	3 046,4	3 164,6
Direktavkastning, %	6,2	6,5	6,4
<b>EBITDA rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	203,3	196,5	198,1
Central administration	–8,0	–10,1	–8,5
EBITDA	195,4	186,4	189,6
<b>Eget kapital per aktie</b>			
Eget kapital	1 568,9	1 355,4	1 406,6
Antal aktier, st	70 775 750	70 775 750	70 775 750
Eget kapital per aktie, kr	22,17	19,15	19,87
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad årshyra	237,6	226,2	232,0
Hyresvärde	238,9	227,0	232,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	100,0	99,6
<b>Förvaltningsresultat</b>			
Resultat efter skatt	224,6	113,9	165,0
Skatt	7,0	30,2	43,6
Värdeförändringar	–108,0	–32,8	–58,8
Förvaltningsresultat	120,5	111,3	149,8

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>			
Förvaltningsresultat	120,5	111,3	149,8
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	70 775 750	70 775 750
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,70	1,57	2,12
<b>Hyresduration</b>			
Avtalade framtida hyresintäkter	1 276,0	1 298,1	1 270,8
Kontrakterad årshyra	237,6	226,2	232,0
Hyresduration, år	5,4	5,7	5,5
<b>Kassaflöde per aktie</b>			
Resultat före skatt	231,6	144,1	208,6
Ej kassaflödespåverkande poster	–109,5	–31,4	–56,9
Betald skatt	–11,6	0,2	3,6
Kassaflöde	110,5	112,9	155,3
Kassaflöde per aktie, kr	1,56	1,60	2,19
<b>Nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder	1 588,4	1 638,6	1 626,1
Likvida medel	–64,6	–195,3	–94,2
Nettoskuld	1 523,8	1 443,3	1 531,9
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>			
Nettoskuld	1 523,8	1 443,3	1 531,9
EBITDA rullande 12 månader	195,4	186,4	189,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,8	7,7	8,1
<b>Resultat per aktie <sup>1)</sup></b>			
Resultat efter skatt	224,6	113,9	165,0
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	70 775 750	70 775 750
Resultat per aktie, kr	3,17	1,61	2,33
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	120,5	111,3	149,8
Finansiella kostnader	26,4	30,0	39,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	4,7	4,8
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	1 568,9	1 355,4	1 406,6
Totala tillgångar	3 417,3	3 259,2	3 270,7
Soliditet, %	46	42	43
<b>Substansvärde (NAV)</b>			
Eget kapital	1 568,9	1 355,4	1 406,6
Återläggning av derivat	–0,9	–0,5	–1,2
Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	118,56	112,9	123,8
Substansvärde (NAV)	1 686,7	1 467,8	1 529,1
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	23,84	20,74	21,60
<b>Överskottsgrad rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	203,3	196,5	198,1
Hyresintäkter	233,9	226,0	227,6
Överskottsgrad, %	87	87	87

1) IFRS-nyckeltal.