

1 VAL AV ORDFÖRANDE VID STÄMMAN

Beslutade stämman att utse advokat Johan Hessius, Cirio Advokatbyrå, till ordförande vid dagens stämma.

Antecknades att advokat Annika Andersson, Cirio Advokatbyrå, erhållit uppdraget att så som sekreterare föra dagens protokoll.

Antecknades vidare att den extra bolagsstämman hållits enligt 20 och 22 §§ lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, innebärande att deltagande i den extra bolagsstämman endast kunnat ske genom poströstning.

Kallelse bifogas som **Bilaga 1**.

Det poströstningsformulär som använts för poströstningen bifogas som **Bilaga 2**.

Redovisning av resultatet av poströstningen avseende varje punkt på dagordningen som omfattas av poströstningen bifogas, **Bilaga 3**, vari framgår de uppgifter som anges i 26 § i ovan angivna lag (2020:198). Noterades att inga frågor från aktieägare inkommit inom den i kallelsen föreskrivna tiden samt att ingen aktieägare meddelat bolaget önskan om att beslut under en eller flera punkter ska anstå till fortsatt bolagsstämma.

2 VAL AV EN ELLER TVÅ JUSTERINGSPERSONER

Noterades att Jens Engwall, som var föreslagen justeringsperson, hade förhinder att delta vid dagens stämma. Styrelsen har därför anvisat Stefan Berg att justera protokollet i hans ställe.

Beslutades att protokollet, jämte ordföranden, skulle justeras av David Mindus och Stefan Berg.

3 UPPRÄTTANDE OCH GODKÄNNANDE AV RÖSTLÄNGD

Beslutades att godkänna bifogad förteckning, **Bilaga 4**, som röstlängd vid stämman.

4 PRÖVNING AV OM STÄMMAN BLIVIT I BEHÖRIG ORDNING SAMMANKALLAD

Antecknades att kallelsen varit införd i Post- och Inrikes Tidningar den 20 oktober 2021 och att annons om att kallelse skett varit införd i Svenska Dagbladet samma dag. Antecknades vidare att kallelsen hållits tillgänglig på bolagets webbplats sedan den 19 oktober 2021. Stämman konstaterades vara behörigen sammankallad.

5 GODKÄNNANDE AV DAGORDNING

Beslutades att godkänna förslag till dagordning så som den intagits i kallelsen, Bilaga 1.

6 STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM FRIVILLIGT INLÖSENPROGRAM INNEBÄRANDE BESLUT OM A) ÄNDRING AV BOLAGSORDNINGEN, B) MINSKNING AV AKTIEKAPITALET FÖR ÅTERBETALNING TILL AKTIEÄGARNA OCH C) FONDEMISSION UTAN UTGIVANDE AV NYA AKTIER

Antecknades att styrelsens förslag till beslut om frivilligt inlösenprogram innebärande beslut om a) ändring av bolagsordningen, b) minskning av aktiekapitalet för återbetalning till aktieägarna och c) fondemission utan utgivande av nya aktier, **Bilaga 5**, samt handlingar enligt 20 kap. 8 § aktiebolagslagen, **Bilaga 6-7**, 12 kap. 7 § och 20 kap. 12 § aktiebolagslagen, **Bilaga 8-10**, och 20 kap. 13-14 §§ aktiebolagslagen, **Bilaga 11-12**, har funnits tillgängliga för aktieägarna på bolagets kontor och hemsida sedan den 19 oktober 2021.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag. Noterades att beslutet var enhälligt.

7 STÄMMANS AVSLUTANDE

Ordförande förklarade stämman avslutad.

Vid protokollet:

Annika Andersson

Justeras:

Johan Hessius
(Ordförande)

David Mindus

Stefan Berg

KALLELSE TILL EXTRA BOLAGSSTÄMMA I TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

Aktieägarna i Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078 ("Bolaget"), kallas härmed till extra bolagsstämma torsdagen den 18 november 2021.

Mot bakgrund av risken för fortsatt smittspridning av covid-19 har styrelsen beslutat att den extra bolagsstämman ska genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående och att utövandet av rösträtt endast kan ske genom att aktieägare förhandsröstar i den ordning som föreskrivs nedan. Information om de vid den extra bolagsstämman fattade besluten offentliggörs torsdagen den 18 november 2021 så snart utfallet av röstningen är slutligt sammanställt.

Rätt att delta och anmälan

Aktieägare som genom förhandsröstning vill delta vid stämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken onsdagen den 10 november 2021;
- dels anmäla sitt deltagande genom att avge sin förhandsröst enligt instruktionerna under rubriken *Förhandsröstning* nedan, så att förhandsrösten är Bolaget tillhanda senast onsdagen den 17 november 2021.

Förvaltarregistrerade aktier

För aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade genom bank eller annan förvaltare gäller följande för att ha rätt att delta i den extra bolagsstämman. Förutom att anmäla sig genom att avge sin förhandsröst, måste sådan aktieägare omregistrera sina aktier i eget namn så att aktieägaren är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken per avstämningsdagen onsdagen den 10 november 2021. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som av aktieägare har begärts i sådan tid att registreringen har gjorts av förvaltaren senast fredagen den 12 november 2021 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Förhandsröstning

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid den extra bolagsstämman *endast* genom att rösta på förhand genom s.k. poströstning i enlighet med 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För förhandsröstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Bolagets webbplats (www.torslandapropertyinvestment.com). Förhandsröstningsformuläret gäller som anmälan till den extra bolagsstämman.

Det ifyllda och undertecknade formuläret måste vara Bolaget tillhanda senast onsdagen den 17 november 2021. Det ifyllda formuläret ska skickas till Torslanda Property Investment AB (publ), att: Stefan Berg, c/o AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till stefan.berg@torslandapropertyinvestment.se. Aktieägare får inte förse förhandsrösten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs. förhandsröstningen i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av förhandsröstningsformuläret.

Ombud

Om aktieägare förhandsröstar genom ombud ska skriftlig fullmakt biläggas formuläret. Fullmakten är giltig under den giltighetstid som anges i fullmakten, dock längst fem år. Om fullmakt har utfärdats av en juridisk person, ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande för den juridiska personen, som utvisar behörighet att utfärda fullmakten, bifogas. Fullmaktsformulär kan laddas ned från Bolagets webbplats (www.torslandapropertyinvestment.com).

Förslag till dagordning

Styrelsens förslag till dagordning på stämman:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Val av en eller två justeringspersoner.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Prövning av om stämman blivit i behörig ordning sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Styrelsens förslag till beslut om frivilligt inlösenprogram innebärande beslut om a) ändring av bolagsordningen, b) minskning av aktiekapitalet för återbetalning till aktieägarna och c) fondemission utan utgivande av nya aktier.
7. Stämmans avslutande.

Förslag till beslut

Punkt 1

Majoritetsaktieägaren Västerport Holding AB ("Majoritetsaktieägaren") föreslår att advokat Johan Hessius, eller den som styrelsen utser vid dennes förhinder, utses till ordförande vid stämman.

Punkt 2

Majoritetsaktieägaren föreslår att styrelseledamöterna Jens Engwall och David Mindus, eller vid förhinder för någon eller båda av dem, den eller de som styrelsen i stället anvisar, ska justera stämmoprotokollet. Justeringspersonernas uppdrag innefattar även att kontrollera röstlängden och att inkomna förhandsröster blir rätt återgivna i stämmoprotokollet.

Punkt 3

Den röstlängd som föreslås godkänd under punkt 3 på dagordningen är den röstlängd som upprättas av Bolaget, baserat på bolagsstämmoaktieboken och inkomna förhandsröster, och kontrolleras av justeringspersonerna.

Punkt 6

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om ett frivilligt inlösenprogram i enlighet med punkterna 6 a – c och samtliga beslut föreslås antas i ett sammanhang. Beslut enligt punkterna 6 a – c nedan måste således biträdas av aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid stämman.

En informationsbroschyr som närmare beskriver det frivilliga inlösenprogrammet kommer att upprättas med anledning av styrelsens förslag. Informationsbroschyren kommer att finnas tillgänglig innan anmälningstiden inleds.

Punkt 6.a

För att möjliggöra det frivilliga inlösenprogrammet föreslår styrelsen att stämman beslutar att bolagsordningens gränser för antal aktier ändras enligt följande. Bolagsordningens gränser för antal aktier ändras från nuvarande lägst 70 000 000 och högst 280 000 000 aktier till lägst 50 000 000 och högst 200 000 000 aktier. Bolagsordningens punkt 4 får därmed följande lydelse:

"Aktiekapitalet utgör lägst 7 000 000 kronor och högst 28 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 50 000 000 stycken och högst 200 000 000 stycken."

Punkt 6.b

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att Bolagets aktiekapital ska minskas med högst 1 415 515 kronor för återbetalning till aktieägarna. Minskningen ska genomföras genom inlösen av högst 14 155 150 aktier, envar aktie med ett kvotvärde om 0,10 kronor. Minskningen sker för återbetalning till aktieägarna med ett belopp om totalt högst 337 458 776 kronor.

Minskningen ska genomföras genom ett frivilligt inlösenprogram. För varje aktie i Bolaget erhålls en inlösenrätt. Samtliga innehavare av inlösenrätter erhåller lika rätt att inlösa aktier. Fem (5) inlösenrätter berättigar till inlösen av en (1) aktie. För varje aktie som löses in ska Bolaget betala ett belopp om 23,84 kronor. Inlösenbeloppet per aktie överstiger aktiens kvotvärde med 23,74 kronor. Den del av inlösenbeloppet som överstiger aktiernas kvotvärde ska tas från Bolagets fria egna kapital enligt den balansräkning som fastställdes av årsstämman 2021.

Avstämningsdag för erhållande av inlösenrätter är den 22 november 2021. Anmälningstiden inleds den 25 november 2021 och löper till och med den 9 december 2021. Sedvanlig handel med inlösenrätter och inlösenaktier kommer att arrangeras.

Efter genomförd minskning av aktiekapitalet kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till lägst 5 662 060 kronor, fördelat på sammanlagt lägst 56 620 600 aktier, envar aktie med ett kvotvärde om 0,10 kronor.

Enligt den senast avgivna årsredovisningen uppgår det disponibla beloppet enligt 17 kap. 3 § första stycket aktiebolagslagen till 1 225 505 380 kronor. Beloppet fastställdes vid årsstämma den 19 maj 2021, där det även beslutades om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 62 282 660 kronor. Det disponibla beloppet som finns kvar efter det senast fattade beslutet om värdeöverföring uppgår således till 1 163 222 720 kronor.

Punkt 6.c

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om fondemission varigenom Bolagets aktiekapital ska ökas med 1 415 515 kronor genom överföring av medel från fritt eget kapital (enligt den balansräkning som fastställdes av årsstämman 2021). Fondemissionen ska ske utan utgivande av nya aktier.

Efter genomförd fondemission kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till lägst 7 077 575 kronor, fördelat på sammanlagt lägst 56 620 600 aktier.

Aktieägares rätt att erhålla upplysningar

Styrelsen och verkställande direktören ska, om någon aktieägare begär det och styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för Bolaget, vid stämman lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen. Begäran om sådan upplysning ska lämnas skriftligen senast måndagen den 8 november 2021 till Torslanda Property Investment AB (publ), att: Stefan Berg, c/o AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till stefan.berg@torslandapropertyinvestment.se. Sådana upplysningar lämnas genom att de hålls tillgängliga hos Bolaget, och på Bolagets webbplats (www.torslandapropertyinvestment.com), senast lördagen den 13 november 2021. Upplysningarna skickas också inom samma tid till de aktieägare som så begär och uppger sin post- eller e-postadress.

Handlingar till stämman

Fullmaktsformulär, formulär för förhandsröstning, styrelsens fullständiga förslag samt övriga beslutsunderlag kommer att finnas tillgängliga hos Bolaget (Torslanda Property Investment AB (publ), c/o AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm) samt på Bolagets webbplats (www.torslandapropertyinvestment.com) senast tre veckor före stämman. Handlingarna skickas också utan kostnad till de aktieägare som begär det och som uppger sin postadress.

Behandling av personuppgifter

För information om hur personuppgifter behandlas i samband med stämman hänvisas till den integritetspolicy som finns tillgänglig på Euroclear Sweden AB:s webbplats: <https://www.euroclear.com/dam/ESw/Legal/Integritetspolicy-bolagsstammor-svenska.pdf>.

Stockholm i oktober 2021

TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

Styrelsen

FORMULÄR FÖR FÖRHANDSRÖSTNING

Formulär för anmälan och förhandsröstning till extra bolagsstämma torsdagen den 18 november 2021. Formuläret ska vara Torslanda Property Investment AB (publ) tillhanda senast onsdagen den 17 november 2021.

Observera att aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste registrera aktierna i eget namn för att få rösta. Aktieägare bör underrätta sin förvaltare om detta i god tid innan onsdagen den 10 november 2021. Instruktioner om detta finns i kallelsen till den extra bolagsstämman.

Nedanstående aktieägare anmäler sig och utövar härmed sin rösträtt för aktieägarens samtliga aktier i Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078, vid extra bolagsstämma torsdagen den 18 november 2021. Rösträtten utövas på det sätt som framgår av markerade svarsalternativ nedan.

Aktieägarens namn	Personnummer/organisationsnummer
Telefonnummer	E-post
Ort och datum	
Namnteckning	
Namnförtydligande	

Försäkran (om undertecknaren är ställföreträdare för aktieägare som är juridisk person): Undertecknad är styrelseledamot, verkställande direktör eller firmatecknare i aktieägaren och försäkrar på heder och samvete att jag är behörig att avge denna förhandsröst för aktieägaren och att förhandsröstens innehåll stämmer överens med aktieägarens beslut.

Försäkran (om undertecknaren företräder aktieägare enligt fullmakt): Undertecknad försäkrar på heder och samvete att bilagd fullmakt överensstämmer med originalet och inte är återkallad.

Gör så här:

- Fyll i samtliga uppgifter ovan.
- Markera valda svarsalternativ nedan för hur aktieägaren vill rösta.
- Skriv ut, fyll i, underteckna och skicka formuläret i original till Torslanda Property Investment AB (publ), att: Stefan Berg, c/o AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till stefan.berg@torslandapropertyinvest.se.
- Om aktieägaren är en fysisk person som förhandsröstar personligen är det aktieägaren själv som ska skriva sin namnteckning vid Namnteckning ovan. Om förhandsrösten avges av ett ombud (fullmäktig) för en aktieägare är det ombudet som ska underteckna. Om

förhandsrösten avges av en ställföreträdare för en juridisk person är det ställföreträdaren som ska underteckna.

- Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Om aktieägaren är en juridisk person måste registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Fullmaktsformulär finns på bolagets webbplats, www.torslandapropertyinvestment.com, och sänds kostnadsfritt till de aktieägare som så begär och uppger sin post- eller e-postadress.

Ytterligare information om förhandsröstning

Styrelsen i Torslanda Property Investment AB (publ) har beslutat att aktieägarna i Torslanda Property Investment AB (publ) vid extra bolagsstämma torsdagen den 18 november 2021 enbart ska kunna utöva sin rösträtt via post och e-post enligt 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

Aktieägaren kan inte lämna andra instruktioner än att nedan markera ett av de angivna svarsalternativen vid respektive punkt i formuläret. Om aktieägaren önskar avstå från att rösta i någon fråga, vänligen avstå från att markera ett alternativ. Om aktieägaren har försett formuläret med särskilda instruktioner eller villkor, eller ändrat eller gjort tillägg i förtryckt text, är rösten (dvs. förhandsröstningen i dess helhet) ogiltig.

Endast ett formulär per aktieägare kommer att beaktas. Ges fler än ett formulär in kommer endast det senast daterade formuläret att beaktas. Om två formulär har samma datering kommer endast det formulär som sist kommit bolaget tillhanda att beaktas. Ofullständigt eller felaktigt ifyllt formulär samt formulär utan giltiga behörighetshandlingar kan komma att lämnas utan avseende.

Förhandsröstningsformuläret, med eventuella bilagda behörighetshandlingar, ska vara Torslanda Property Investment AB (publ) tillhanda senast onsdagen den 17 november 2021. Förhandsröst kan återkallas fram till och med onsdagen den 17 november 2021 genom att kontakta Torslanda Property Investment AB (publ) med post till att: Stefan Berg c/o AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till stefan.berg@torslandapropertyinvestment.se.

För fullständiga förslag till beslut, vänligen se kallelsen på Torslanda Property Investment AB (publ) webbplats. Beslutsförslagen i kallelsen kan komma att ändras eller dras tillbaka. Torslanda Property Investment AB (publ) kommer att offentliggöra sådana justeringar genom pressmeddelande och aktieägare har rätt att efter sådan ändring ge in ett nytt formulär.

För information om hur dina personuppgifter behandlas hänvisas till den integritetspolicy som finns tillgänglig på Euroclears webbplats www.euroclear.com/dam/ESw/Legal/Integritetspolicy-bolagsstammor-svenska.pdf.

Extra bolagsstämma i Torslanda Property Investment AB (publ) den 18 november 2021

Svarsalternativen nedan avser styrelsens framlagda förslag vilka framgår av kallelsen till den extra bolagsstämman.

PUNKT PÅ FÖRESLAGEN DAGORDNING		
1. Val av ordförande vid stämman	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
2. Val av en eller två justeringspersoner		
Jens Engwall (styrelseledamot)	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
David Mindus (styrelseledamot)	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
3. Upprättande och godkännande av röstlängd	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
4. Prövning av om stämman blivit i behörig ordning sammankallad	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
5. Godkännande av dagordning	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
6. Styrelsens förslag till beslut om frivilligt inlösenprogram innebärande beslut om a) ändring av bolagsordningen, b) minskning av aktiekapitalet för återbetalning till aktieägarna och c) fondemission utan utgivande av nya aktier	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>

Aktieägaren vill att beslut under en eller flera punkter i formuläret ovan ska anstå till fortsatt bolagsstämma (ifylls endast om aktieägaren har ett sådant önskemål)

Ange punkt eller punkter (använd siffror):

Torslanda Property Investment AB (publ)

Extra bolagsstämma den 18 november 2021

Poströster - slutredovisning (26 § 2020:198)

Bilaga 3

Företrädda aktier	56 200 810
Företrädda röster	56 200 810
Totalt antal aktier och röster	70 775 750
Aktiekapital	7 077 575,00

	Röster			Aktier			% av avgivna röster			% av företrädda aktier			% av kapitalet		
	För	Emot	Ej avgivna	För	Emot	Ej avgivna	För	Emot	Ej avgivna	För	Emot	Ej avgivna	För	Emot	Ej avg./för.
1 - Val av ordförande vid stämman - Johan Hessius															
	56 200 810	0	0	56 200 810	0	0	100,000%	0,000%	0,000%	100,000%	0,000%	0,000%	79,407%	0,000%	20,593%
2 - Val av en eller två justeringspersoner															
Jens Engwall	56 200 810	0	0	56 200 810	0	0	100,000%	0,000%	0,000%	100,000%	0,000%	0,000%	79,407%	0,000%	20,593%
David Mindus	56 200 810	0	0	56 200 810	0	0	100,000%	0,000%	0,000%	100,000%	0,000%	0,000%	79,407%	0,000%	20,593%
3 - Upprättande och godkännande av röstlängd															
	56 200 810	0	0	56 200 810	0	0	100,000%	0,000%	0,000%	100,000%	0,000%	0,000%	79,407%	0,000%	20,593%
4 - Prövning av om stämman blivit i behörig ordning sammankallad															
	56 200 810	0	0	56 200 810	0	0	100,000%	0,000%	0,000%	100,000%	0,000%	0,000%	79,407%	0,000%	20,593%
5 - Godkännande av dagordning															
	56 200 810	0	0	56 200 810	0	0	100,000%	0,000%	0,000%	100,000%	0,000%	0,000%	79,407%	0,000%	20,593%
6 - Styrelsens förslag till beslut om frivilligt inlösenprogram innebärande beslut om a) ändring av bolagsordningen, b) minskning av aktiekapitalet för återbetalning till aktieägarna och c) fondemission utan utgivande av nya aktier															
	56 200 810	0	0	56 200 810	0	0	100,000%	0,000%	0,000%	100,000%	0,000%	0,000%	79,407%	0,000%	20,593%

Styrelsens för Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078 ("Bolaget"), förslag till beslut om frivilligt inlösenprogram innebärande beslut om a) ändring av bolagsordningen, b) minskning av aktiekapitalet för återbetalning till aktieägarna och c) fondemission utan utgivande av nya aktier (punkt 6)

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om ett frivilligt inlösenprogram i enlighet med punkterna 6 a – c.

Punkt 6.a

För att möjliggöra det frivilliga inlösenprogrammet föreslår styrelsen att stämman beslutar att bolagsordningens gränser för antal aktier ändras enligt följande. Bolagsordningens gränser för antal aktier ändras från nuvarande lägst 70 000 000 och högst 280 000 000 aktier till lägst 50 000 000 och högst 200 000 000 aktier. Bolagsordningens punkt 4 får därmed följande lydelse:

”Aktiekapitalet utgör lägst 7 000 000 kronor och högst 28 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 50 000 000 stycken och högst 200 000 000 stycken.”

Punkt 6.b

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att Bolagets aktiekapital ska minskas med högst 1 415 515 kronor för återbetalning till aktieägarna. Minskningen ska genomföras genom inlösen av högst 14 155 150 aktier, envar aktie med ett kvotvärde om 0,10 kronor. Minskningen sker för återbetalning till aktieägarna med ett belopp om totalt högst 337 458 776 kronor.

Minskningen ska genomföras genom ett frivilligt inlösenprogram. För varje aktie i Bolaget erhålls en inlösenrätt. Samtliga innehavare av inlösenrätter erhåller lika rätt att inlösa aktier. Fem (5) inlösenrätter berättigar till inlösen av en (1) aktie. För varje aktie som löses in ska Bolaget betala ett belopp om 23,84 kronor. Inlösenbeloppet per aktie överstiger aktiens kvotvärde med 23,74 kronor. Den del av inlösenbeloppet som överstiger aktiernas kvotvärde ska tas från Bolagets fria egna kapital enligt den balansräkning som fastställdes av årsstämman 2021.

Avstämningsdag för erhållande av inlösenrätter är den 22 november 2021. Anmälningstiden inleds den 25 november 2021 och löper till och med den 9 december 2021. Sedvanlig handel med inlösenrätter och inlösenaktier kommer att arrangeras.

Efter genomförd minskning av aktiekapitalet kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till lägst 5 662 060 kronor, fördelat på sammanlagt lägst 56 620 600 aktier, envar aktie med ett kvotvärde om 0,10 kronor.

Enligt den senast avgivna årsredovisningen uppgår det disponibla beloppet enligt 17 kap. 3 § första stycket aktiebolagslagen till 1 225 505 380 kronor. Beloppet fastställdes vid årsstämman den 19 maj 2021, där det även beslutades om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 62 282 660 kronor. Det disponibla beloppet som finns kvar efter det senast fattade beslutet om värdeöverföring uppgår således till 1 163 222 720 kronor.

Punkt 6.c

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om fondemission varigenom Bolagets aktiekapital ska ökas med 1 415 515 kronor genom överföring av medel från fritt eget kapital (enligt den balansräkning som fastställdes av årsstämman 2021). Fondemissionen ska ske utan utgivande av nya aktier.

Efter genomförd fondemission kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till lägst 7 077 575 kronor, fördelat på sammanlagt lägst 56 620 600 aktier.

Till detta styrelsens förslag fogas:

- a) redogörelse från Bolagets styrelse enligt 20 kap. 13 § aktiebolagslagen och yttrande från Bolagets revisor enligt 20 kap. 14 § aktiebolagslagen;
- b) motiverat yttrande från Bolagets styrelse och yttrande från Bolagets revisor enligt 20 kap. 8 § aktiebolagslagen; samt

- c) kopia av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 jämte redogörelse från Bolagets styrelse samt yttrande från Bolagets revisor enligt 12 kap. 7 § och 20 kap. 12 § aktiebolagslagen.

Samtliga beslut föreslås antas i ett sammanhang. Beslut enligt punkterna 6 a – c ovan måste således biträdas av aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid stämman.

Styrelsen eller den styrelsen utser ska ha rätt att göra de ändringar i besluten ovan som kan visa sig erforderliga i samband med registrering av dem.

Övrig information

En informationsbroschyr som närmare beskriver det frivilliga inlösenprogrammet kommer att upprättas med anledning av styrelsens förslag. Informationsbroschyren kommer att finnas tillgänglig innan anmälningstiden inleds.

Stockholm i oktober 2021

TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

Styrelsen

**Styrelsens för Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078 ("Bolaget"),
motiverade yttrande enligt 20 kap. 8 § aktiebolagslagen**

Enligt 20 kap. 8 § aktiebolagslagen ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till minskning av aktiekapitalet för återbetalning till aktieägarna.

Styrelsen har föreslagit att Bolagets aktiekapital ska minskas med högst 1 415 515 kronor, genom inlösen av högst 14 155 150 aktier, för återbetalning till aktieägarna i form av ett frivilligt inlösenförfarande. För varje aktie som löses in, envar aktie med ett kvotvärde om 0,10 kronor, ska Bolaget betala ett belopp om 23,84 kronor, totalt högst 337 458 776 kronor vid full anslutning till inlösenerbjudandet. Inlösenbeloppet kommer överstiga aktiernas kvotvärde med 23,74 kronor. Efter genomförd minskning av aktiekapitalet kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till lägst 5 662 060 kronor, fördelat på sammanlagt lägst 56 620 600 aktier, envar aktie med ett kvotvärde om 0,10 kronor.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2020 framgår av den senast avgivna årsredovisningen, av vilken det också framgår vilka principer som har tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder. I moderbolagets eget kapital ingår inga orealiserade värdeförändringar vid värdering av finansiella instrument till verkligt värde. 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.

Den föreslagna återbetalningen utgör 29 procent av de fria medel som beloppsmässigt står till den extra bolagsstämman förfogande. Koncernens soliditet uppgår till 46 procent före återbetalningen och 36 procent efter återbetalningen. Bolagets och koncernens soliditet bedöms även efter den föreslagna återbetalningen vara god i förhållande till den bransch koncernen är verksam inom.

Styrelsen bedömer att Bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna återbetalningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat Bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkurläget.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att Bolaget och koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet såsom det redovisats i den senast avgivna årsredovisningen står i rimlig proportion till omfattningen på Bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande med beaktande av den nu föreslagna återbetalningen.

Styrelsen finner mot bakgrund av ovan att den föreslagna återbetalningen är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Stockholm i oktober 2021

TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

Styrelsen



Revisorns yttrande enligt 20 kap. 8 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551) om huruvida bolagsstämman bör besluta enligt förslaget om minskning av aktiekapitalet

Till bolagsstämman i Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078

Vi har granskat styrelsens förslag om minskning av aktiekapital daterad den 19 oktober 2021.

Styrelsens ansvar för förslaget

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram förslaget om minskning av aktiekapital enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram förslaget utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om minskning av aktiekapital på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att styrelsens förslag inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Torslanda Property Investment AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens förslag. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i förslaget, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar förslaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens antaganden. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi tillstyrker styrelsens förslag om minskning av aktiekapitalet för återbetalning till aktieägarna.

Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 20 kap. 8 § andra stycket aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2021-10-19 05:54:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: NM1SD-EVN5S-E63ZB-VKHC4-DWAQK-WUDCP

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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.

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.
- Utbetald 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 ¹⁾	3,17	1,61	2,33	1,53
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	1,70	1,57	2,12	1,76
Substansvärde per aktie, kr ¹⁾	23,84	20,74	21,60	19,63
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	–	–	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. Indexuppräkningsgraden 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 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.

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
Hyresintäkter	238	232
Fastighetskostnader	-31	-29
Driftnetto	207	203
Central administration	-9	-9
Finansnetto	-35	-36
Förvaltningsresultat	163	158
Skatt	-34	-34
Resultat efter skatt	129	124

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 %
Totalt	44	226 712	238,6	100 %

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	–
Fastighetsbestånd 30 september 2021	3 331,4	9

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	-	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt	1 588,4	2,1 %	100 %	1 588,4	100 %	194,2	-0,10 %

Nettoskuld

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

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
Summa	727,4	2,5	0,9	1,2	-0,3

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 %
Summa 10 största ägare	62 991 297	89,0 %	89,0 %
Övriga aktieägare	7 784 453	11,0 %	11,0 %
Totalt	70 775 750	100,0 %	100,0 %

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
Driftnetto	152,9	147,6	51,2	49,9	198,1	203,4
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
Förvaltningsresultat	120,5	111,3	40,5	38,6	149,8	159,0
<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
Resultat före skatt	231,6	144,1	-130,2	53,1	208,6	296,1
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
Periodens resultat	224,6	113,9	-103,0	42,2	165,0	275,7
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	224,6	113,9	-103,0	42,2	165,0	275,7
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
Summa anläggningstillgångar	3 332,2	3 046,9	3 165,8
Kassa och bank	64,6	195,3	94,2
Övriga omsättningstillgångar	20,4	17,0	10,7
Summa omsättningstillgångar	85,0	212,4	104,9
Summa tillgångar	3 417,3	3 259,2	3 270,7
Eget kapital	1 568,9	1 355,4	1 406,6
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
Summa långfristiga skulder	1 250,0	1 696,2	1 695,0
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
Summa kortfristiga skulder	598,4	207,6	169,2
Summa eget kapital och skulder	3 417,3	3 259,2	3 270,7

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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	110,5	112,9	38,9	38,6	155,3	152,9
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116,0	118,8	19,2	52,2	138,8	136,1
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58,3	-1,6	0,1	-0,1	-94,4	-151,1
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
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87,4	-81,4	-28,1	-28,0	-109,7	-115,6
Periodens kassaflöde	-29,6	35,9	-8,8	24,2	-65,2	-130,7
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 ¹⁾
Eget kapital 31 december 2019	7,1	1 001,9	294,8	1 303,9
Aktieutdelning			-62,3	-62,3
Totalresultat januari-september 2020			113,9	113,9
Eget kapital 30 september 2020	7,1	1 001,9	346,4	1 355,4
Totalresultat oktober-december 2020	-	-	51,1	51,1
Eget kapital 31 december 2020	7,1	1 001,9	397,5	1 406,6
Aktieutdelning			-62,3	-62,3
Totalresultat januari-september 2021			224,6	224,6
Eget kapital 30 september 2021	7,1	1 001,9	559,8	1 568,9

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
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
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
Finansiella nyckeltal					
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
Data per aktie (bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningseffekt) ¹⁾					
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
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-1,0	-4,1	0,6	3,7
Finansiella intäkter	60,0	-	110,5	170,5
Finansiella kostnader	-	-0,4	-0,7	-0,3
Resultat före bokslutsdispositioner	59,0	-4,6	110,3	173,9
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	1,5	1,5
Resultat före skatt	59,0	-4,6	111,8	175,4
Skatt på årets resultat	-	-	-0,4	-0,4
Årets resultat	59,0	-4,6	111,4	175,0
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	59,0	-4,6	111,4	175,0

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	-
Summa anläggningstillgångar	1 135,9	1 132,3	1 135,7
Kassa och bank	2,1	80,3	33,0
Övriga omsättningstillgångar	142,6	0,1	97,1
Summa omsättningstillgångar	144,6	80,4	130,0
Summa tillgångar	1 280,5	1 212,7	1 265,8
Eget kapital	1 229,2	1 182,6	1 232,6
Övriga kortfristiga skulder	51,3	30,0	33,2
Summa kortfristiga skulder	51,3	30,0	33,3
Summa eget kapital och skulder	1 280,5	1 212,7	1 265,8

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

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
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 eget kapital före skatt	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.
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 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.
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 intäktpotential.
IFRS	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.
Kassaflöde per aktie	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.
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	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
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
Avkastning på eget kapital före skatt			
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
Avkastning på totalt kapital			
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
Areamässig uthyrningsgrad			
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
Belåningsgrad			
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
Direktavkastning			
Driftnetto	152,9	147,6	198,1
Tillägg för omräkning till årsvärde	51,0	49,2	–
Innehavsjustering, förvärf/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
EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	203,3	196,5	198,1
Central administration	–8,0	–10,1	–8,5
EBITDA	195,4	186,4	189,6
Eget kapital per aktie			
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
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	237,6	226,2	232,0
Hyresvärde	238,9	227,0	232,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	100,0	99,6
Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	224,6	113,9	165,0
Skatt	7,0	30,2	43,6
Värdetförändringar	–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
Förvaltningsresultat per aktie			
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
Hyresduration			
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
Kassaflöde per aktie			
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
Nettoskuld			
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
Nettoskuld/EBITDA			
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
Resultat per aktie ¹⁾			
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
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	120,5	111,3	149,8
Finansiella kostnader	26,4	30,0	39,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	4,7	4,8
Soliditet			
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
Substansvärde (NAV)			
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
Överskottsgrad rullande 12 månader			
Driftnetto	203,3	196,5	198,1
Hyresintäkter	233,9	226,0	227,6
Överskottsgrad, %	87	87	87

1) IFRS-nyckeltal.



Revisorns yttrande enligt 12 kap. 7 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för väsentliga händelser för perioden 2021-04-26 - 2021-10-19

Till bolagsstämman i Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078

Vi har granskat styrelsens redogörelse daterad den 19 oktober 2021.

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om styrelsens redogörelse på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Torslanda Property Investment AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen har begränsats till översiktlig analys av redogörelsen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagets personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Grundat på vår granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att styrelsens redogörelse inte avspeglar väsentliga händelser för bolaget på ett rättvisande sätt under perioden 2021-04-26 - 2021-10-19.

Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 12 kap. 7 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2021-10-19 05:54:55 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



Revisorns yttrande enligt 20 kap. 12 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse för väsentliga händelser för perioden 2021-04-26 - 2021-10-19

Till bolagsstämman i Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078

Vi har granskat styrelsens redogörelse daterad den 19 oktober 2021.

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om styrelsens redogörelse på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Torslanda Property Investment AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen har begränsats till översiktlig analys av redogörelsen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagets personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Grundat på vår granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att styrelsens redogörelse inte avspeglar väsentliga händelser för bolaget på ett rättvisande sätt under perioden 2021-04-26 - 2021-10-19.

Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 20 kap. 12 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2021-10-19 05:54:55 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Styrelsens för Torslanda Property Investment AB (publ) redogörelse enligt 20 kap. 13 § aktiebolagslagen

Såsom redogörelse enligt 20 kap. 13 § aktiebolagslagen får styrelsen för Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078 ("Bolaget"), anföra följande.

Beslutet om minskning av aktiekapitalet kan genomföras utan inhämtande av tillstånd, eftersom Bolaget samtidigt genomför en fondemission varigenom aktiekapitalet ökas med 1 415 515 kronor genom en överföring från fritt eget kapital, vilket medför att varken Bolagets bundna egna kapital eller dess aktiekapital minskar. Efter genomförd fondemission och minskning av aktiekapitalet kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till lägst 7 077 575 kronor, fördelat på sammanlagt lägst 56 620 600 aktier.

Stockholm i oktober 2021

TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

Styrelsen



Revisorsyttrande enligt 20 kap. 14 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse med uppgifter om särskilda inlösen villkor m.m.

Till bolagsstämman i Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078

Vi har granskat styrelsens redogörelse med uppgifter om särskilda inlösen villkor daterad den 19 oktober 2021.

Styrelsens ansvar för redogörelsen

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om särskilda lösen villkor på grundval av på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till i Torslanda Property Investment AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens antaganden. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi anser att de åtgärder som vidtas och som medför att varken bolagets bundna egna kapital eller dess aktiekapital minskar är ändamålsenliga och att de bedömningar som har gjorts om effekterna av dessa åtgärder är riktiga.

Övriga upplysningar

Styrelsen har i sin redogörelse redogjort för de åtgärder som föreslagits för att bolagets bundna egna kapital och bolagets aktiekapital inte skall minska. I samband med förslag till beslut om minskning av aktiekapitalet föreslår styrelsen att bolagsstämman även fattar beslut om fondemission medförande en ökning av aktiekapitalet om 1 415 515 kronor. Genom att samtidigt med minskningen genomföra emission som ökar aktiekapitalet med som lägst samma belopp som det högsta möjliga minskningsbeloppet, får bolaget verkställa minskningsbeslutet utan tillstånd från Bolagsverket eller allmän domstol, eftersom åtgärderna medför att varken bolagets bundna egna kapital eller dess aktiekapital minskar.



Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 20 kap. 14 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2021-10-19 05:54:55 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>