

Delårsrapport januari-mars 2021

FÖRSTA KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 58,1 (56,6) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,9 (35,8) miljoner kronor motsvarande 0,55 (0,51) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 59,0 (19,6) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 2,6 (–4,8) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 79,7 (40,0) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 32,9 (33,1) miljoner kronor motsvarande 0,46 (0,47) kronor per aktie.
- Utbetald utdelning uppgick till 15,6 (14,2) miljoner kronor motsvarande 0,22 (0,20) kronor per aktie.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2021

För 2021 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv uppgå till 160 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2020.

Nyckeltal i urval

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Resultat per aktie, kr ¹⁾	1,13	0,57	2,33	1,53
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	0,55	0,51	2,12	1,76
Substansvärde per aktie, kr ¹⁾	22,92	20,36	21,60	19,63
Utdelning per aktie, kr (2020 föreslagen) ¹⁾	–	–	0,88	0,88
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,5	4,8	4,5
Belåningsgrad, %	48	52	50	52
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 224,6	3 024,4	3 164,6	3 004,3
Fastigheternas direktavkastning, %	6,1	6,4	6,4	6,8

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

Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgår till 3 225 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 196 000 kvadratmeter och består företrädesvis av kontorslokaler.

VD:s sammanfattning av första kvartalet 2021

FÖRSTA KVARTALET 2021

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 38,9 miljoner kronor motsvarande 0,55 kronor per aktie. Det är en mindre ökning om 0,4 miljoner kronor jämfört med det fjärde kvartalet 2020 helt i enlighet med min förväntan. Effekterna av Corona-pandemin är mycket begränsade för bolaget och inga hyresförluster har skett under kvartalet. Kassaflödet uppgick till 32,9 miljoner kronor under kvartalet motsvarande 0,46 kronor per aktie, utdelningen under kvartalet uppgick till 0,22 kronor per aktie.

Värdet på fastighetsportföljen ökade med 59 miljoner kronor under kvartalet, en ökning med 1,8%. Förändringen är en konsekvens av direktavkastningskrav för moderna fastigheter med långa hyresavtal samt av nytecknade hyresavtal gällande parkering.

Under kvartalet har ett antal potentiella förvärv utvärderats och ett antal bud har lagts, fokus är fortsatt på kontorsfastigheter med starka kassaflöden i bra kommunikationslägen.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan på 12-månadersbasis per 1 april 2021 uppgår till 161 miljoner kronor motsvarande 2,27 kronor per aktie, en ökning med 3 miljoner kronor från föregående kvartal. Ökningen kommer främst från förvärvet av fastigheten Sicklaön 145:16 belägen i Nacka som tillträds den 1 april 2021 samt av det nytecknade hyresavtalet för parkeringsplatser.

MARKNAD

Transaktionsvolymen för fastigheter var hög under 2020 men då framför allt för segmenten bostäder, logistik och samhällsfastigheter. För kontorsfastigheter sjönk transaktionsvolymen till ungefär halva volymen jämfört med 2019. Förklaringen ligger troligen i den osäkerhet pandemin medfört för segmentet. I takt med att den osäkerheten minskat ser det nu ut som att fler kontorsfastigheter kommer ut till försäljning. För kontorsfastigheter med hög uthyrningsgrad och med långa hyresavtal har vi inte sett någon prisjustering nedåt. Hyresnivåerna har hållit sig relativt oförändrade även om många hyresgäster tagit längre tid på sig i besluten och den totala uthyrningsvolymen har varit lägre än normalt. Bedömningen är att hyresnivåerna kommer öka svagt de kommande åren.

Finansieringsmarknaden fungerar bra och tillgång på bankfinansiering är god även om bankerna till viss del vill hålla nere belåningsgraderna. Räntorna är fortsatt låga även om vi kan se tecken på att räntor med lång bindningstid sakta börjar röra sig uppåt. Obligationsmarknaden är tillbaka på samma nivå eller i vissa fall på lägre räntenivåer än före pandemin.

Bolagets största hyresgäst Volvo Cars rapporterade sin högsta försäljning någonsin under ett första kvartal med en försäljning 40 % över samma period året innan.

Stockholm den 20 april 2021

Stefan Berg, verkställande direktör

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 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 38,9 (35,8) miljoner kronor. Merparten av ökningen är en följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 8 % till 0,55 (0,51) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 59,0 (19,6) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 2,6 (–4,8) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 79,7 (40,0) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 58,1 (56,6) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Indexuppräkningsgraden har bara påverkat marginellt då inflationstakten var mycket låg under 2020. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 (100) %. Tidsbegränsade rabatter uppgår till 1,1 (0,6) miljoner kronor. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 10,3 miljoner kronor är uppsagda för avflyttning.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna minskade till sammanlagt 4,3 (4,4) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 3,4 (3,3) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgår till 0,9 (0,9) miljoner kronor. Kostnadsökningen för fastighetsskatt förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 2,4 (2,1) miljoner kronor motsvarande 4,1 (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 1 613,5 (1 663,7) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 8,1 (10,1) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick den sista mars 2021 till 2,1 (2,3) %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 59,0 (19,6) miljoner kronor. Värdeförändringen beror främst på lägre direktavkastningskrav för modernare fastigheter med långa hyresavtal samt på nytecknade hyresavtal för parkering.

Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till 2,6 (–4,8) miljoner kronor och avsåg ränteswappar om nominellt 374,5 (374,5) miljoner kronor samt räntetak om nominellt 713,5 (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 31 mars 2021 och återges på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader och kostnader för central administration baseras på faktiskt utfall för perioden omräknat på årsbasis. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. Skatten är beräknad med 20,6 % schablonskatt.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2021	1 jan 2021
Hyresvärde	238	233
Vakans	–1	–1
Hyresintäkter	237	232
Fastighetskostnader	–30	–29
Driftnetto	206	203
Central administration	–9	–9
Finansnetto	–36	–36
Förvaltningsresultat	161	158
Skatt	–33	–34
Resultat efter skatt	128	124

Fastighetsbeståndet

Den 31 mars 2021 omfattade fastighetsbeståndet 8 (7) fastigheter med en uthyrningsbar area om 196 000 (194 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 227,2 (227,2) miljoner kronor respektive 226,6 (226,6) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 (100) %.

INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under perioden investerat 1,0 (0,4) miljoner kronor varav 0,3 (–) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 0,8 (0,4) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Torslanda Property Investment upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Bolaget har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt 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.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den 31 mars 2021 till 3 224,6 (3024,4) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 59,0 (19,6) miljoner kronor.

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,1 % (6,4 %).

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,0–8,3 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,0–8,3 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,1–6,5 %) 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 7,4 (8,1) % respektive 7,4 (8,1) % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,6 (6,3) % per 31 mars 2021. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,1 (6,4) %.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas nedan.

Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
			Mkr	Kr/kvm			Mkr	Kr/kvm
8	196 000	–	3 224,6	16 500	234,2	100 %	233,3	1 200

Löptider för hyresavtal

Förfallår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2021	3	10 016	11,4	5 %
2022	18	54 088	52,7	23 %
2023	5	2 277	2,5	1 %
2024	6	49 049	54,0	23 %
2025	2	2 200	5,6	2 %
2026	4	9 163	9,8	4 %
2027	–	–	–	–
2028	5	43 183	47,1	20 %
2029	3	29 748	9,1	4 %
> 2029	2	26 174	40,9	18 %
Totalt	50	225 898	233,3	100 %

Fastighetsbeståndets marknadsvärde 31 mars 2021

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2020	3 164,6	8
Förvärv av fastigheter	0,3	–
Investeringar i befintligt bestånd	0,8	–
Försäljning av fastigheter	–	–
Orealiserad värdeförändring	59,0	–
Fastighetsbestånd 31 mars 2021	3 224,6	8

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %-enheter	-88/+96
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-48/+49
Hyresintäkter	+/-5 %	+138/-138
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-21/+21

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2021 till 1 486,3 (1 343,9) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 79,7 (40,0) miljoner kronor.

SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 613,5 (1 663,7) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 508,4 (1 509,7) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 48 (51) % av de totala tillgångarna per 31 mars 2021.

Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 48 (52) % och räntetäckningsgraden till 5,7 (4,5) gånger.

Totalt har 12,6 (12,6) miljoner kronor amorterats under perioden. Periodiserade upplåningskostnader om 7,9 (9,9) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 1 605,6 (1 665,8) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,6 (3,2) år respektive 3,5 (4,4) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,1 (2,3) % 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 374,5 (374,5) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 0,02 (0,02) %. Koncernen innehar därtill räntetak med ett sammanlagt nominellt belopp om 713,5 (713,5) miljoner kronor.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 105,1 (154,0) miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2021

Förfallår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2021	525,4	0,0 %	33 %	37,6	2%	–	–
2022	–	–	–	50,2	3 %	–	–
2023	388,4	3,2 %	24 %	528,2	33 %	194,2	–0,10 %
2024	339,0	3,9 %	21 %	596,6	37 %	–	–
2025	–	–	–	–	–	–	–
> 2025	360,7	0,1 %	22 %	400,8	25 %	180,4	0,14 %
Summa/genomsnitt	1 613,5	2,1 %	100 %	1 613,5	100 %	374,5	0,02 %

Nettoskuld

	31 mar 2021	31 mar 2020
Räntebärande skulder	1 613,5	1 663,7
Likvida medel	–105,1	–154,0
Nettoskuld	1 508,4	1 509,7

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	–20 %	–10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	–645	–322	–	322	645
Belåningsgrad, %	60	53	48	44	40

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	–10 %	–5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	90	95	100	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	5,5	5,7	ET	ET

Derivatavtal 31 mars 2021

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2021	Marknadsvärde 31 dec 2020	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	374,5	3,9	1,4	0,9	0,5
Räntetak	713,5	3,7	2,4	0,4	2,0
Summa	1 088,1	3,8	3,8	1,2	2,6

Aktien och aktieägare

AKTIEN

Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North. Bolagets börsvärde uppgick till 1 129 (1 094) 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 %
Catella Hedgefond	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 stifelsen	700 000	1,0 %	1,0 %
Priornilsson Realinvest	545 687	0,8 %	0,8 %
Aktiebolaget Possessor	500 000	0,7 %	0,7 %
Jan Löngårdh	500 000	0,7 %	0,7 %
Summa 10 största ägare	62 951 566	88,9 %	88,9 %
Övriga aktieägare	7 824 184	11,1 %	11,1 %
Totalt	70 775 750	100,0 %	100,0 %

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

Aktiehandeln

	jan-mar 2021	jan-mar 2020
Börskurs vid stängning, kr	15,95	15,46
Börsvärde, miljoner, kr	1 129	1 094
Genomsnittligt antal omsatta aktier	42 533	86 120
Genomsnittlig omsättning, kr	644 763	1 556 878
Genomsnittligt antal utestående aktier	70 775 750	70 775 750

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	58,1	56,6	227,6	229,1
Driftskostnader	-3,2	-3,2	-8,3	-8,3
Underhållskostnader	-1,1	-1,2	-4,4	-4,3
Fastighetsskatt	-3,4	-3,3	-13,2	-13,3
Övriga fastighetskostnader	-0,9	-0,9	-3,6	-3,7
Driftnetto	49,5	48,0	198,1	199,5
Central administration	-2,4	-2,1	-8,5	-8,8
Finansiella intäkter	-	-	0,1	0,3
Finansiella kostnader	-8,1	-10,1	-39,7	-37,9
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	-0,1	-	-0,2	-0,2
Förvaltningsresultat	38,9	35,8	149,8	152,8
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, orealiserade	59,0	19,6	65,7	105,0
Finansiella instrument, orealiserade	2,6	-4,8	-6,9	0,5
Resultat före skatt	100,4	50,6	208,6	258,4
Uppskjuten skatt	-16,0	-6,0	-30,3	-40,2
Aktuell skatt	-4,7	-4,6	-13,3	-13,5
Periodens resultat	79,7	40,0	165,0	204,7
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	79,7	40,0	165,0	204,7
Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning)	1,13	0,57	2,33	2,89
Genomsnittligt antal aktier	70 775 750	70 775 750	70 775 750	70 775 750

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	3 224,6	3 024,4	3 164,6
Räntederivat	3,8	3,4	1,2
Summa anläggningstillgångar	3 228,4	3 027,8	3 165,8
Kassa och bank	105,1	154,0	94,2
Övriga omsättningstillgångar	18,0	33,4	10,7
Summa omsättningstillgångar	123,1	187,4	104,9
Summa tillgångar	3 351,5	3 215,2	3 270,7
Eget kapital	1 486,3	1 343,9	1 406,6
Långfristiga räntebärande skulder	1 555,4	1 603,6	1 567,4
Uppskjuten skatteskuld	139,7	99,2	123,8
Övriga långfristiga skulder	–	3,8	3,8
Summa långfristiga skulder	1 695,2	1 706,6	1 695,0
Kortfristiga räntebärande skulder	50,2	50,2	50,2
Skuld till moderföretag	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	119,8	114,5	118,9
Summa kortfristiga skulder	170,0	164,7	169,2
Summa eget kapital och skulder	3 351,5	3 215,2	3 270,7

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	100,4	50,6	208,6	258,4
Värdeförändringar på fastigheter	-59,0	-19,6	-65,7	-105,1
Värdeförändringar på finansiella instrument	-2,6	4,8	6,9	-0,5
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	0,6	0,6	2,3	2,3
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	0,5	-	-0,4	-
Betald skatt	-7,0	-3,3	3,6	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	32,9	33,1	155,3	155,1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	4,2	-0,6	4,1	8,8
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	6,8	-10,8	-20,5	-3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43,8	21,7	138,8	161,0
Förvärv av fastigheter	-0,3	-0,1	-92,4	-92,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-0,8	-0,4	-2,2	-2,6
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	0,2	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,0	-0,4	-94,4	-95,0
Utbetald utdelning till aktieägare	-15,6	-14,2	-59,5	-60,8
Upptagna lån	-	-	-0,3	-0,3
Amorterade lån	-12,6	-12,6	-50,2	-50,2
Minskning av övriga långfristiga skulder	-3,8	-	-	-3,8
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	0,3	0,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31,9	-26,8	-109,7	-114,8
Periodens kassaflöde	10,9	-5,5	-65,2	-48,9
Likvida medel vid periodens ingång	94,2	159,5	159,6	154,0
Likvida medel vid periodens utgång	105,1	154,0	94,2	105,1

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
Totalresultat januari-mars 2020	–	–	40,0	40,0
Eget kapital 31 mars 2020	7,1	1 001,9	334,8	1 343,9
Aktieutdelning	–	–	–62,3	–62,3
Totalresultat april-december 2020	–	–	125,0	125,0
Eget kapital 31 december 2020	7,1	1 001,9	397,5	1 406,6
Totalresultat januari-mars 2021	–	–	79,7	79,7
Eget kapital 31 mars 2021	7,1	1 001,9	477,2	1 486,3

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

Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,1	6,4	6,4	6,8	6,7
Överskottsgrad, %	87	85	87	85	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	99
Hiresduration vid periodens utgång, år	5,3	6,2	5,5	6,4	4,9
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	196	194	196	194	49
Antal fastigheter vid periodens utgång	8	7	8	7	1
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	7,0	5,9	3,9	6,3
Avkastning på eget kapital, %	22,1	21,8	12,2	6,3	14,8
Avkastning på eget kapital före skatt, %	27,8	27,6	15,4	12,1	20,5
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,3	2,1	2,2	2,8
Räntebindning inkl. derivat, år	2,5	3,2	2,8	3,4	0,8
Kapitalbindning, år	3,5	4,4	3,7	4,6	0,9
Soliditet, %	44	42	43	41	48
Belåningsgrad, %	48	52	50	52	39
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,9	13,5	8,1	19,9	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,5	4,8	4,5	5,0
Data per aktie (bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningseffekt) ¹⁾					
Börskurs vid periodens utgång, kr	15,95	15,46	15,00	19,10	13,50
Substansvärde (NAV), kr	22,92	20,36	21,60	19,63	18,73
Eget kapital, kr	21,01	18,99	19,87	18,43	15,61
Resultat, kr	1,13	0,57	2,33	1,53	2,21
Förvaltningsresultat, kr	0,55	0,51	2,12	1,76	1,57
Kassaflöde, kr	0,46	0,47	2,19	1,69	1,46
Utdelning per aktie, kr (2020 föreslagen)	–	–	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. Avstämningsdagen för aktiespliten var 20 mars 2020.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	Rullande 12 månader
Nettoomsättning	3,1	1,6	13,4	14,9
Administrationskostnader	-3,2	-3,0	-12,8	-13,0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-0,1	-1,3	0,6	1,8
Finansiella intäkter	33,4	-	110,5	143,9
Finansiella kostnader	-	-0,1	-0,7	-0,6
Resultat före bokslutsdispositioner	33,3	-1,4	110,3	145,1
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	1,5	1,5
Resultat före skatt	33,3	-1,4	111,8	146,5
Skatt på årets resultat	-0,1	0,3	-0,4	-0,8
Årets resultat	33,2	-1,1	111,4	145,7
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	33,2	-1,1	111,4	145,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Andelar i koncernföretag	1 135,9	1 131,8	1 135,7
Uppskjuten skattefordran	-	0,7	-
Summa anläggningstillgångar	1 135,9	1 132,6	1 135,7
Kassa och bank	56,0	80,2	33,0
Övriga omsättningstillgångar	91,9	0,2	97,1
Summa omsättningstillgångar	147,9	80,4	130,0
Summa tillgångar	1 283,9	1 213,0	1 265,8
Eget kapital	1 265,9	1 182,4	1 232,6
Övriga kortfristiga skulder	18,0	30,6	33,2
Summa kortfristiga skulder	18,0	30,6	33,3
Summa eget kapital och skulder	1 283,9	1 213,0	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 2019 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 2019 och ska läsas tillsammans med denna. Det föreligger inga förändringar under 2020 och 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 2019.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

Allmänt

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari – 31 mars 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. Derivaten 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 20 april 2021
Torslanda Property Investment AB (publ)
556985-8078

Jens Engwall
Styrelsens ordförande

Stefan Berg
VD

Johan Hessius
Styrelseledamot

Pontus Kågerman
Styrelseledamot

Ann-Sofie Lindroth
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

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

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

Informationen är sådan som Torslanda Property Investment AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 april 2021, klockan 15.00 CEST.

Avstämningsdagar för utdelning

12 juli 2021	0,22 kronor per aktie
11 oktober 2021	0,22 kronor per aktie
10 januari 2022	0,22 kronor per aktie
11 april 2022	0,22 kronor per aktie

Kalendarium

Årsstämma 2021	19 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	12 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	19 oktober 2021

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

Stefan Berg, verkställande direktör
+46 737 08 82 19

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

Definitioner

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

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

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

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

BERÄKNING AV DE ALTERNATIVA NYCKELTALEN FRAMGÅR AV NEDANSTÅENDE TABELLER.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	79,7	40,0	165,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	239,2	120,0	–
Genomsnittligt eget kapital	1 446,4	732,9	1 355,2
Avkastning på eget kapital, %	22,1	21,8	12,2
Avkastning på eget kapital före skatt			
Resultat före skatt	100,4	50,6	208,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	301,2	151,8	–
Genomsnittligt eget kapital	1 446,4	732,9	1 355,2
Avkastning på eget kapital, %	27,8	27,6	15,4
Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	38,9	35,8	149,8
Tillägg för omräkning till årsvärde	116,6	107,5	–
Finansiella kostnader	8,3	10,1	39,7
Tillägg för omräkning till årsvärde	24,9	30,1	–
Resultat före finansiella kostnader	188,7	183,5	189,5
Genomsnittligt totalt kapital	3 311,1	2 606,3	3 232,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	7,0	5,9
Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	196,2	194,0	196,2
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	196,2	194,0	196,2
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	1 613,5	1 663,7	1 626,1
Totala tillgångar	3 351,5	3 215,2	3 270,7
Belåningsgrad, %	48,1	51,7	49,7
Direktavkastning			
Driftnetto	49,5	48,0	198,1
Tillägg för omräkning till årsvärde	148,4	144,1	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	–	–	4,2
Justerat driftnetto	197,9	192,2	202,3
Fastigheternas bokförda värde	3 224,6	3 024,4	3 164,6
Direktavkastning, %	6,1	6,4	6,4
EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	199,5	118,6	198,1
Central administration	–8,8	–6,5	–8,5
EBITDA	190,7	112,1	189,6
Eget kapital per aktie			
Eget kapital	1 486,3	1 343,9	1 406,6
Antal aktier, st	70 775 750	70 775 750	70 775 750
Eget kapital per aktie, kr	21,01	18,99	19,87
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	236,7	226,6	232,0
Hyresvärde	237,7	227,2	232,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	99,6
Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	79,7	0,51	165,0
Skatt	20,7	10,6	43,6
Värdeförändringar	–61,5	–14,8	–58,8
Förvaltningsresultat	38,9	35,8	149,8

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie			
Förvaltningsresultat	38,9	35,8	149,8
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	70 775 750	70 775 750
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,55	0,51	2,12
Hyresduration			
Avtalade framtida hyresintäkter	1 248,2	1 403,4	1 270,8
Kontrakterad årshyra	236,7	226,6	232,0
Hyresduration, år	5,3	6,2	5,5
Kassaflöde per aktie			
Resultat före skatt	100,4	50,6	208,6
Ej kassaflödespåverkande poster	–60,5	–14,2	–56,9
Betald skatt	–7,0	–3,3	3,6
Kassaflöde	32,9	33,1	155,3
Kassaflöde per aktie, kr	0,46	0,47	2,19
Nettoskuld			
Räntebärande skulder	1 613,5	1 663,7	1 626,1
Likvida medel	–105,1	–154,0	–94,2
Nettoskuld	1 508,4	1 509,7	1 531,9
Nettoskuld/EBITDA			
Nettoskuld	1 508,4	1 509,7	1 531,9
EBITDA rullande 12 månader	190,7	112,1	189,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,9	13,5	8,1
Resultat per aktie ¹⁾			
Resultat efter skatt	79,7	40,0	165,0
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	70 775 750	70 775 750
Resultat per aktie, kr	1,13	0,57	2,33
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	38,9	35,8	149,8
Finansiella kostnader	8,3	10,1	39,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,5	4,8
Soliditet			
Eget kapital	1 486,3	1 343,9	1 406,6
Totala tillgångar	3 351,5	3 215,2	3 270,7
Soliditet, %	44	42	43
Substansvärde (NAV)			
Eget kapital	1 486,3	1 343,9	1 406,6
Återläggning av derivat	–3,8	–3,4	–1,2
Återläggning av uppskjuten skatt	140,0	100,2	123,8
Substansvärde (NAV)	1 622,5	1 440,7	1 529,1
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	22,92	20,36	21,60
Överskottsgrad rullande 12 månader			
Driftnetto	199,5	118,6	198,1
Hyresintäkter	229,1	139,1	227,6
Överskottsgrad, %	87	85	87

1) IFRS-nyckeltal.