

Delårsrapport januari-juni 2021

FÖRSTA HALVÅRET 2021

- 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.
- Hyresintäkterna uppgick till 116,9 (113,2) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 80,0 (72,6) miljoner kronor motsvarande 1,13 (1,03) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 279,1 (25,1) miljoner kronor, varav 127 miljoner kronor är hänförliga till försäljningen av Sörred 7:31.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 2,8 (–6,8) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 327,6 (71,6) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 71,7 (74,3) miljoner kronor motsvarande 1,01 (1,05) kronor per aktie.
- Utbetald utdelning uppgick till 31,1 (–28,3) miljoner kronor motsvarande 0,44 (0,40) kronor per aktie.

ANDRA KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 58,9 (56,6) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 41,1 (36,8) miljoner kronor motsvarande 0,58 (0,52) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 220,1 (5,5) miljoner kronor, varav 127 miljoner kronor är hänförliga till försäljningen av Sörred 7:31.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 0,2 (–2,0) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 247,8 (31,6) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 38,8 (41,2) miljoner kronor motsvarande 0,55 (0,58) kronor per aktie.

JUSTERAD PROGNOF FÖR 2021

Torslanda Property Investment AB meddelade den 11 juni att bolaget avyttrat Fastigheten Sörred 7:31 till Niam för ett underliggande fastighetsvärde om 870 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Vinsten från försäljningen uppgår till 127 miljoner kronor. Försäljningen påverkar förvaltningsresultatet med -33 miljoner kronor på årsbasis, frånträdet sker den 1 oktober 2021 och påverkar därmed förvaltningsresultatet med -8 miljoner kronor i det fjärde kvartalet 2021. För 2021 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna försäljningar uppgå till 152 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 160 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2020.

Nyckeltal i urval

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Resultat per aktie, kr ¹⁾	4,63	1,01	2,33	1,53
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	1,01	1,03	2,12	1,76
Substansvärde per aktie, kr ¹⁾	25,67	19,99	21,60	19,63
Utdelning per aktie, kr (2020 beslutad) ¹⁾	–	–	0,88	0,88
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	4,6	4,8	4,5
Belåningsgrad, %	45	51	50	52
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 502,1	3 030,9	3 164,6	3 004,3
Fastigheternas direktavkastning, %	5,9	6,4	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 3 502 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 198 000 kvadratmeter och består företrädesvis av kontorslokaler.

VD:s sammanfattning av första halvåret 2021

FÖRSTA HALVÅRET 2021

För det första halvåret 2021 uppgår förvaltningsresultatet till 80,0 miljoner kronor motsvarande 1,13 kronor per aktie i enlighet med bolagets förväntningar. Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet 2021 uppgick till 41,1 miljoner kronor motsvarande 0,58 kronor per aktie, en ökning med 5,6 % mot föregående kvartal. Ökningen beror delvis på lägre reparationskostnader under kvartalet. Bolaget har inte haft några hyresförluster under perioden.

Resultatet före skatt för det andra kvartalet uppgår till 261,4 miljoner kronor motsvarande 3,69 kronor per aktie. Värdeförändringar av fastighetsportföljen under kvartalet utgör 220,1 miljoner kronor. Starkt bidragande är försäljningen av fastigheten Sörred 7:31. Ett bindande icke villkorat avtal om försäljning har ingåtts under kvartalet. Försäljningspriset baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 870 miljoner kronor före avdrag för latent skatt om 32 miljoner kronor. Försäljningen medför en vinst om 127 miljoner kronor. Frånträdet sker den första oktober 2021. Efter lösen av befintliga banklån kommer likvida medel om 437 miljoner kronor att frigöras vilket ger bolaget kapacitet att göra nya förvärv samt investera i den befintliga portföljen.

Värdet av fastighetsportföljen vid periodens utgång uppgår till 3 502,1 miljoner kronor. De räntebärande banklånen uppgår till 1 601 miljoner kronor. NAV uppgår till 1 816,6 miljoner kronor motsvarande 25,67 kronor per aktie, en ökning med 2,75 kronor från föregående kvartal.

Ett antal hyresavtal i portföljen har haft sista uppsägningsdatum under det andra kvartalet. Hyresavtal med en area om 9 200 kvm och årshyra på 8,5 miljoner kronor har förlängts på mellan ett och nio års löptid. För hyresavtal om ytterligare 20 800 kvm och årshyra om 18,6 miljoner kronor har sista uppsägningsdatum flyttats fram för att ge utrymme för fortsatta positiva avtalsförhandlingar. Ett hyresavtal om 6 700 kvm och en årshyra på 8,9 miljoner kronor har sagts upp för avflyttning av hyresgästen, avtalet löper till 31 december 2022. Vidare har projekt i Volvo Cars huvudkontor beläget inom fastigheten Sörred 8:6 färdigställts under perioden i form av nytt gym och ny restaurang, arbetena har utförts av hyresgästen.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan uppgår till 162 miljoner per den 1 juli 2021 motsvarande 2,29 kronor per aktie, en ökning med 1 % från föregående kvartal. I samband med att fastigheten Sörred 7:31 frånträds den 1 oktober 2021 kommer förvaltningsresultatet minska med 32 miljoner kronor på årsbasis. Från årsskiftet blir även en byggnad om 9 400 kvm som tidigare sagts upp för avflyttning vakant för vilken hyresbortfallet uppgår till 9,8 miljoner kronor på årsbasis. Hyresförhandlingar motsvarande ökade årliga intäkter om ca 6,0 miljoner kronor pågår i dagsläget.

MARKNAD

Transaktionsvolymen för fastigheter är fortsatt hög och antalet transaktioner inom kontorssegmentet har ökat sedan början av året. Fortsatt tillgång till kapital till låga räntor gör att direktavkastningskraven är på en historiskt låg nivå. En del företag har kommunicerat att de planerar låta sina medarbetare delvis jobba hemifrån även framgent vilket medför att de avser minska sina kontorsytor något. Min bedömning är att efterfrågan och betalningsviljan kommer fortsätta öka för moderna miljöklassade kontorslokaler i bra kommunikationslägen med hög servicenivå på bekostnad av det äldre beståndet.

Torslanda Property Investment jobbar aktivt med att leta nya förvärv av kontorsfastigheter i bra kommunikationslägen samt att utveckla det befintliga beståndet i nära samarbete med våra hyresgäster. Bolagets största hyresgäst Volvo Cars verksamhet fortsätter sin positiva utveckling och deras försäljning av bilar under årets första fem månader var 50 % högre än samma period föregående år.

Stockholm den 12 juli 2021

Stefan Berg, verkställande direktör

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 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 80,0 (72,6) miljoner kronor. Merparten av ökningen är en följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 10 % till 1,13 (1,03) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 279,1 (25,1) miljoner kronor.

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

Periodens resultat efter skatt uppgick till 327,6 (71,6) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 116,9 (113,2) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Indexuppräknningen av hyrorna har bara påverkat marginellt då inflationstakten var mycket låg under 2020. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99 (99) %. Tidsbegränsade rabatter uppgick till 0,9 (0,6) miljoner kronor. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 18,5 miljoner kronor är uppsagda för avflyttning.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna minskade till sammanlagt 6,6 (7,1) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 6,8 (6,6) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 1,8 (1,8) miljoner kronor. Kostnadsökningen för fastighetsskatt förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 4,4 (4,7) miljoner kronor motsvarande 3,8 (4,2) % 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 1 601,0 (1 651,2) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 17,5 (20,4) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick den sista juni 2021 till 2,1 (2,3) %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 279,1 (25,1) miljoner kronor. Av värdeförändringen utgör av försäljningen av fastigheten Sörred 7:31 127 miljoner kronor, i övrigt utgörs förändringen av lägre direktavkastningskrav, framför allt gällande Volvo Cars huvudkontor beläget inom fastigheten Sörred 8:67.

Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till 2,7 (-6,8) 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 30 juni 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 påverkar intjäningsförmågan på årsbasis med 33 miljoner kronor. För det fjärde kvartalet 2021 är påverkan -8 miljoner kronor.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2021	1 jan 2021
Hyresvärde	238	233
Vakans	-1	-1
Hyresintäkter	236	232
Fastighetskostnader	-30	-29
Driftnetto	207	203
Central administration	-8	-9
Finansnetto	-36	-36
Förvaltningsresultat	162	158
Skatt	-33	-34
Resultat efter skatt	129	124

Fastighetsbeståndet

Den 30 juni 2021 omfattade fastighetsbeståndet 9 (7) fastigheter med en uthyrningsbar area om 198 000 (194 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 237,7 (226,7) miljoner kronor respektive 236,4 (224,6) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 99 (99) %.

INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under perioden investerat 58,4 (1,4) miljoner kronor varav 57,3 (–) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Under kvartalet förvärvades fastigheten Sicklaön 145:16 i Nacka. Investeringen uppgick till 57,0 miljoner kronor.

Totalt 1,1 (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 juni 2021 till 3 502,1 (3 030,9) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 220,1 (25,1) miljoner kronor.

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 5,9 % (6,4 %).

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,1–8,5 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,1–8,5 %) 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 5,3 (6,0) % per 30 juni 2021. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 5,9 (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
9	198 000	570	3 502,1	17 700	237,7	99 %	236,4	1 200

Löptider för hyresavtal

Förfallår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2021	1	9 446	9,8	4 %
2022	16	44 918	46,2	20 %
2023	5	2 277	2,8	1 %
2024	8	51 552	56,5	24 %
2025	2	2 200	5,6	2 %
2026	4	9 163	9,8	4 %
2027	1	894	2,1	1 %
2028	5	43 183	47,2	20 %
2029	3	29 748	9,3	4 %
> 2029	4	33 331	47,1	20 %
Totalt	49	226 712	236,4	100 %

Fastighetsbeståndets marknadsvärde 30 juni 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	1,1	–
Försäljning av fastigheter	–	–
Orealiserad värdeförändring	279,1	–
Fastighetsbestånd 30 juni 2021	3 502,1	9

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %-enheter	-105 /+116
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-53/+55
Hyresintäkter	+/-5 %	+152/-152
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-22/+22

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2021 till 1 671,9 (1 313,2) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 327,6 (71,6) miljoner kronor samt utdelning om –62,3 (–62,3) miljoner kronor.

SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 601,0 (1 651,2) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 508,4 (1 480,1) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 45 (51) % av de totala tillgångarna per 30 juni 2021.

Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 45 (51) % och räntetäckningsgraden till 5,6 (4,6) gånger.

Totalt har 25,1 (25,1) miljoner kronor amorterats under perioden. Periodiserade upplåningskostnader om 7,4 (9,4) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 1 593,6 (1 641,7) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,4 (3,1) år respektive 3,3 (4,2) 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 73,4 (171,1) miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2021

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2021	512,9	0,0 %	32 %	25,1	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 %	23 %	400,8	25 %	180,4	0,14 %
Summa/genomsnitt	1 601,0	2,1 %	100 %	1 601,0	100 %	374,5	0,02 %

Nettoskuld

	30 jun 2021	30 jun 2020
Räntebärande skulder	1 601,0	1 651,2
Likvida medel	–73,4	–171,1
Nettoskuld	1 527,5	1 480,1

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	–20 %	–10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	–700	–350	–	350	700
Belåningsgrad, %	55	49	45	41	37

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	–10 %	–5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	89	94	99	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,3	5,6	ET	ET

Derivatavtal 30 juni 2021

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2021	Marknadsvärde 31 dec 2020	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	374,5	3,7	1,4	0,9	0,5
Räntetak	713,5	3,4	2,5	0,4	2,1
Summa	1 088,1	3,5	3,9	1,2	2,7

Aktien och aktieägare

AKTIEN

Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North. Bolagets börsvärde uppgick till 1 302 (1 093) miljoner kronor vid periodens slut.

LIKVIDITETSGARANT

Torslanda Property Investment har avtal med Erik Penser Bankaktie-bolag 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 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 30 juni 2021 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Aktiehandeln

	jan-jun 2021	jan-jun 2020
Börskurs vid stängning, kr	18,40	15,45
Börsvärde, miljoner, kr	1 302	1 093
Genomsnittligt antal omsatta aktier	29 065	54 758
Genomsnittlig omsättning, kr	450 490	939 537
Genomsnittligt antal utestående aktier	70 775 750	70 775 750

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	Rullande 12 månader
Hyresintäkter	116,9	113,2	58,9	56,6	227,6	231,3
Driftskostnader	-5,2	-4,8	-2,0	-1,6	-8,3	-8,6
Underhållskostnader	-1,5	-2,3	-0,4	-1,1	-4,4	-3,5
Fastighetsskatt	-6,8	-6,6	-3,4	-3,3	-13,2	-13,9
Övriga fastighetskostnader	-1,8	-1,8	-0,9	-0,9	-3,6	-3,7
Driftnetto	101,7	97,7	52,2	49,7	198,1	202,0
Central administration	-4,4	-4,7	-2,0	-2,6	-8,5	-8,2
Finansiella intäkter	0,2	-	-	-	0,1	0,2
Finansiella kostnader	-17,3	-20,3	-9,1	-10,3	-39,7	-36,7
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	-0,1	-0,1	-0,1	-	-0,2	-0,2
Förvaltningsresultat	80,0	72,6	41,1	36,8	149,8	157,2
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, orealiserade	279,1	25,1	220,1	5,5	65,7	319,7
Finansiella instrument, orealiserade	2,8	-6,8	0,2	-2,0	-6,9	2,7
Resultat före skatt	361,8	90,9	261,4	40,3	208,6	479,5
Uppskjuten skatt	-24,9	-9,8	-8,9	-3,8	-30,3	-45,3
Aktuell skatt	-9,4	-9,5	-4,7	-4,9	-13,3	13,2
Periodens resultat	327,6	71,6	247,8	31,6	165,0	420,9
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	327,6	71,6	247,8	31,6	165,0	420,9
Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning)	4,63	1,01	3,50	0,45	2,33	5,08
Genomsnittligt antal aktier	70 755 750	70 755 750	70 755 750	70 755 750	70 775 750	70 755 750

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	2 664,4	3 030,9	3 164,6
Förvaltningsfastigheter till försäljning	837,7	–	–
Räntederivat	3,9	1,4	1,2
Summa anläggningstillgångar	3 506,0	3 032,3	3 165,8
Kassa och bank	73,4	171,1	94,2
Övriga omsättningstillgångar	17,0	21,6	10,7
Summa omsättningstillgångar	90,4	192,7	104,9
Summa tillgångar	3 596,4	3 225,0	3 270,7
Eget kapital	1 671,9	1 313,2	1 406,6
Långfristiga räntebärande skulder	1 543,4	1 591,5	1 567,4
Uppskjuten skatteskuld	148,6	103,2	123,8
Övriga långfristiga skulder	0,8	3,8	3,8
Summa långfristiga skulder	1 692,9	1 698,6	1 695,0
Kortfristiga räntebärande skulder	50,2	50,2	50,2
Skuld till moderföretag	48,8	48,8	44,4
Övriga kortfristiga skulder	132,4	114,2	74,5
Summa kortfristiga skulder	231,7	213,2	169,2
Summa eget kapital och skulder	3 596,4	3 225,0	3 270,7

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	361,8	90,9	261,4	40,3	208,6	479,5
Värdeförändringar på fastigheter	-279,1	-25,1	-220,1	-5,5	-65,7	-334,1
Värdeförändringar på finansiella instrument	-2,8	6,8	-0,2	2,0	6,9	13,0
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	1,2	1,2	0,6	0,6	2,3	2,0
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-0,1	0,5	-0,5	3,8	-0,4	0,1
Betald skatt	-9,4	-	-2,4	-	3,6	-2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	71,7	74,3	38,8	41,2	155,3	169,6
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	4,8	6,7	0,6	7,3	4,1	2,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	20,4	-14,4	13,6	-3,6	-20,5	14,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96,9	66,6	53,0	44,8	138,8	169,1
Förvärv av fastigheter	-57,3	-0,1	-57,0	-	-92,4	-149,6
Investeringar i befintliga fastigheter	-1,1	-1,5	-0,3	-1,0	-2,2	-1,9
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	0,2	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58,4	-1,5	-57,3	-1,0	-94,4	-151,3
Utbetald utdelning till aktieägare	-31,1	-28,3	-15,6	-14,2	-59,5	-62,3
Upptagna lån	-	-	-	-	-0,3	-0,4
Amorterade lån	-25,1	-25,1	-12,6	-12,6	-50,2	-50,2
Minskning av övriga långfristiga skulder	-3,8	-	-	-	-	-3,8
Ökning av övriga långfristiga skulder	0,8	-	0,8	-	0,3	1,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59,2	-53,4	-27,3	-26,7	-109,7	-115,5
Periodens kassaflöde	-20,8	11,7	-31,6	17,1	-65,2	-97,7
Likvida medel vid periodens ingång	94,2	159,5	105,1	154,0	159,6	171,1
Likvida medel vid periodens utgång	73,4	171,1	73,4	171,1	94,2	73,4

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-juni 2020	–	–	71,6	71,6
Eget kapital 30 juni 2020	7,1	1 001,9	304,1	1 313,2
Totalresultat juli-december 2020	–	–	93,4	93,4
Eget kapital 31 december 2020	7,1	1 001,9	397,5	1 406,6
Aktieutdelning	–	–	–62,3	–62,3
Totalresultat januari-juni 2021	–	–	327,6	327,6
Eget kapital 30 juni 2021	7,1	1 001,9	662,8	1 671,9

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

Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	5,9	6,4	6,4	6,8	6,7
Överskottsgrad, %	87	86	87	85	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	99	99	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	100	100	99
Hiresduration vid periodens utgång, år	5,2	6,0	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, %	42,6	10,9	12,2	6,3	14,8
Avkastning på eget kapital före skatt, %	47,0	13,8	15,4	12,1	20,5
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,3	2,1	2,2	2,8
Räntebindning inkl. derivat, år	2,6	3,1	2,8	3,4	0,8
Kapitalbindning, år	3,5	4,2	3,7	4,6	0,9
Soliditet, %	46	41	43	41	48
Belåningsgrad, %	45	51	50	52	39
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,9	9,9	8,1	19,9	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	4,6	4,8	4,5	5,0
Data per aktie (bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningseffekt) ¹⁾					
Börskurs vid periodens utgång, kr	18,40	15,45	15,00	19,10	13,50
Substansvärde (NAV), kr	25,67	19,99	21,60	19,63	18,73
Eget kapital, kr	23,63	18,55	19,87	18,43	15,61
Resultat, kr	4,63	1,01	2,33	1,53	2,21
Förvaltningsresultat, kr	1,13	1,03	2,12	1,76	1,57
Kassaflöde, kr	1,01	1,05	2,19	1,69	1,46
Utdelning per aktie, kr	–	–	0,88	0,88	0,80
Antal vid periodens utgång	70 755 750	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-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	Rullande 12 månader
Nettoomsättning	6,3	3,3	13,4	16,4
Administrationskostnader	-6,1	-6,4	-12,8	-12,5
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	0,2	-3,1	0,6	3,9
Finansiella intäkter	50,0	-	110,5	160,5
Finansiella kostnader	-	-0,2	-0,7	-0,5
Resultat före bokslutsdispositioner	50,2	-3,3	110,3	163,8
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	1,5	1,5
Resultat före skatt	50,2	-3,3	111,8	165,3
Skatt på årets resultat	-	-	-0,4	-0,4
Årets resultat	50,2	-3,3	111,4	164,9
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	50,2	-3,3	111,4	164,9

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 30 jun	2020 30 jun	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	3,8	64,3	33,0
Övriga omsättningstillgångar	147,1	0,1	97,1
Summa omsättningstillgångar	150,9	64,4	130,0
Summa tillgångar	1 286,8	1 196,7	1 265,8
Eget kapital	1 220,5	1 117,9	1 232,6
Övriga kortfristiga skulder	66,3	78,8	33,2
Summa kortfristiga skulder	66,3	78,8	33,3
Summa eget kapital och skulder	1 286,8	1 196,7	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 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 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 juni 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 12 juli 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 12 juli 2021, klockan 16.00 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

Delårsrapport januari-september 2021	19 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	8 februari 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

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-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	327,6	71,6	165,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	327,6	71,6	–
Genomsnittligt eget kapital	1 539,2	1 308,5	1 355,2
Avkastning på eget kapital, %	42,6	10,9	12,2
Avkastning på eget kapital före skatt			
Resultat före skatt	361,8	90,9	208,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	361,8	90,9	–
Genomsnittligt eget kapital	1 539,2	1 308,5	1 355,2
Avkastning på eget kapital, %	47,0	13,9	15,4
Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	80,0	72,6	149,8
Tillägg för omräkning till årsvärde	80,8	72,6	–
Finansiella kostnader	17,3	20,4	39,7
Tillägg för omräkning till årsvärde	17,3	20,4	–
Resultat före finansiella kostnader	194,7	186	189,5
Genomsnittligt totalt kapital	3 411	3 210	3 232,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	5,8	5,9
Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	197,4	192,4	196,2
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	198,0	194,0	196,2
Areamässig uthyrningsgrad, %	99	99	100
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	1 601,0	1 651,2	1 626,1
Totala tillgångar	3 596,4	3 225,0	3 270,7
Belåningsgrad, %	44,5	51,2	49,7
Direktavkastning			
Driftnetto	102	97,7	198,1
Tillägg för omräkning till årsvärde	102	97,7	–
Innehavsjustering, förvärf/försäljningar	3,0	–	4,2
Justerat driftnetto	206,4	195,4	202,3
Fastigheternas bokförda värde	3 502,1	3 030,9	3 164,6
Direktavkastning, %	5,9	6,4	6,4
EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	202,0	157,9	198,1
Central administration	–8,2	–8,7	–8,5
EBITDA	193,8	149,2	189,6
Eget kapital per aktie			
Eget kapital	1 671,9	1 313,2	1 406,6
Antal aktier, st	70 775 750	70 775 750	70 775 750
Eget kapital per aktie, kr	23,63	18,55	19,87
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	236,4	224,6	232,0
Hyresvärde	237,7	226,7	232,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,5	99,1	99,6
Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	327,6	71,6	165,0
Skatt	34,3	19,3	43,6
Värdeförändringar	–281,8	–18,3	–58,8
Förvaltningsresultat	80,0	72,6	149,8

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie			
Förvaltningsresultat	80,0	72,6	149,8
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	70 775 750	70 775 750
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,13	1,03	2,12
Hyresduration			
Avtalade framtida hyresintäkter	1 237,1	1 346,7	1 270,8
Kontrakterad årshyra	236,4	224,6	232,0
Hyresduration, år	5,2	6,0	5,5
Kassaflöde per aktie			
Resultat före skatt	361,8	90,9	208,6
Ej kassaflödespåverkande poster	–280,8	–17,1	–56,9
Betald skatt	–9,4	–0,5	3,6
Kassaflöde	71,6	73,3	155,3
Kassaflöde per aktie, kr	1,01	1,04	2,19
Nettoskuld			
Räntebärande skulder	1 601,0	1 651,2	1 626,1
Likvida medel	–73,4	–171,1	–94,2
Nettoskuld	1 527,5	1 480,1	1 531,9
Nettoskuld/EBITDA			
Nettoskuld	1 527,5	1 480,1	1 531,9
EBITDA rullande 12 månader	193,8	149,2	189,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,9	9,9	8,1
Resultat per aktie ¹⁾			
Resultat efter skatt	327,6	71,6	165,0
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	70 775 750	70 775 750
Resultat per aktie, kr	4,63	1,01	2,33
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	80,0	72,6	149,8
Finansiella kostnader	17,3	20,3	39,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	4,6	4,8
Soliditet			
Eget kapital	1 671,9	1 313,2	1 406,6
Totala tillgångar	3 596,4	3 225,0	3 270,7
Soliditet, %	46	41	43
Substansvärde (NAV)			
Eget kapital	1 671,9	1 313,2	1 406,6
Återläggning av derivat	–3,9	–1,4	–1,2
Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	148,6	103,2	123,8
Substansvärde (NAV)	1 816,6	1 415,0	1 529,1
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	25,67	19,99	21,60
Överskottsgrad rullande 12 månader			
Driftnetto	101,7	157,9	198,1
Hyresintäkter	116,9	182,8	227,6
Överskottsgrad, %	87	86	87

1) IFRS-nyckeltal.