



**TORSLANDA**  
PROPERTY INVESTMENT

ÅRSREDOVISNING  
2020

# Om Torslanda Property Investment

## OM OSS

Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut 7 fastigheter i Göteborg och 1 fastighet i Stockholm. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgår till 3,2 miljarder kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 196 000 kvadratmeter och består företrädesvis av kontorslokaler.

## ORGANISATION

Bolaget leds av VD. Därutöver har bolaget ingått förvaltningsavtal med Sagax och Nyfosa som ansvarar för ekonomisk förvaltning respektive fastighetsförvaltning.



### Sörred 7:31 PVD

Fastigheten uppfördes 2017 och är miljöklassificerad som Miljöbyggnad Silver. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 25 000 kvadratmeter. Volvo Cars bedriver forskning och utveckling i lokalerna.

# Innehåll

Om Torslanda Property Investment	1
Året i korthet	2
VD har ordet	3

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affärsidé, mål och strategier	4
Marknadsöversikt	5
Händelser efter årets utgång	5
Fastighetsbeståndet	6
Finansiering	7
Intjäningsförmåga	8
Aktien och aktieägare	9
Styrelse	10
Företagsledning och revisor	11
Risker och riskhantering	12

## FINANSIELL INFORMATION

Rapport över koncernens totalresultat och finansiella ställning	14
Rapport över koncernens kassaflöde och förändringar av eget kapital	15
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning	16
Rapport över moderbolagets kassaflöde och förändringar av eget kapital	17
Kommentarer till koncernens totalresultat, finansiella ställning och kassaflöde	18
Noter	19
Revisionsberättelse	38
Nyckeltal	40
Definitioner	41

Den formella årsredovisningen i Torslanda Property Investment utgörs av sidorna 4-37.

## Året i korthet

*Den 1 december 2020 förvärvade bolaget en fastighet i Solna. Fastigheten är bolagets första tillgång utanför Göteborg. Bolagets uthyrningsbara area ökade till 196 000 kvadratmeter och hyresvärdet ökade till 227 miljoner kronor.*

- Hyresintäkterna ökade till 227,6 (95,7) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade till 149,8 (59,6) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per aktie ökade med 20 % till 2,12 (1,76) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 65,7 (10,7) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -6,9 (8,8) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 165,0 (51,8) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 155,3 (57,3) miljoner kronor motsvarande 2,19 (1,69) kronor per aktie.
- Investeringarna uppgick till 94,6 (2 343,6) miljoner kronor varav 92,4 (2 340,6) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Torslanda Property Investment genomförde den 20 mars en aktiesplit 10:1.
- Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,88 (0,88) kronor med kvartalsvis utbetalning om 0,22 (0,22) kronor.

### Nyckeltal i urval

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	2,12	1,76
Substansvärde per aktie, kr <sup>1)</sup>	21,60	19,63
Utdelning per aktie, kr (2020 föreslagen) <sup>1)</sup>	0,88	0,88
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,5
Belåningsgrad, %	50	52
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 164,6	3 004,3
Fastigheternas direktavkastning, %	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.*

## VD-ord



**"Bolaget har levererat ett stabilt förvaltningsresultat under året utan några hyresförluster. Vi är nu nere på en belåningsgrad på 50 % och ser fram emot fortsatta förvärv av välbelägna kontorsfastigheter med starka kassaflöden".**

Bolaget har haft en bra utveckling under året givet förutsättningarna med Covid-19 pandemin. Vi har inte haft några hyresförluster under året och har levererat ett stabilt förvaltningsresultat. Vår största hyresgäst Volvo Cars hade under den andra halvan av 2020 sin högsta globala försäljning någonsin vilket är glädjande efter den osäkerhet pandemin medfört.

Bolagets resultat före skatt för helåret 2020 uppgick till 208,6 miljoner kronor motsvarande 2,95 kronor per aktie. Resultatet efter skatt uppgick till 165,0 miljoner motsvarande 2,33 kronor per aktie. Avkastningen på eget kapital före respektive efter skatt uppgick till 15,4 % respektive 12,2 %. Av årets resultat utgör förvaltningsresultatet 149,8 miljoner kronor motsvarande 2,12 kronor per aktie. Orealiserad värdeuppgång på fastigheter utgör 65,7 miljoner kronor och realiserad värdeförändring på finansiella instrument -6,7 miljoner kronor.

Under året ingick vi avtal om förvärv av två kontorsfastigheter i Stockholm. Båda avtalen tecknades under det sista kvartalet 2020. Den ena fastigheten, Kansliet 1 som är belägen i Solna, tillträdades under 2020 medan Sickalön 145:16, även kallad Pumphuset, som är belägen i Nacka, tillträdades i april 2021. Båda fastigheterna ligger i bra kommunikationslägen i anslutning till spårbunden trafik och är fullt uthyrda på längre avtal. De underliggande fastighetsvärdena uppgår till 114,0 miljoner kronor respektive 60,2 miljoner kronor.

Bolagets finansiella situation är stabil. Belåningsgraden på bolagsnivå är nere på 50 % efter värdeökningen av fastighetsportföljen med 5,3 % till 3 164,6 miljoner kronor i kombination med avtalsenliga amorteringar på lånen om 50,2 miljoner kronor. De räntebärande skulderna uppgår till 1 626,2 miljoner kronor vid årsskiftet. Substansvärdet (NAV) uppgår till 1 529,1 miljoner kronor motsvarande 21,6 kronor per aktie, en ökning med 10 % sedan början av året. Bolagets intjäningsförmåga på årsbasis per den 1 januari 2021 uppgår till 158,0 miljoner kronor, en ökning med 16,0 miljoner kronor motsvarande 11 %. Ökningen kommer av högre intäkter genom förvärv samt lägre räntekostnader i takt med att lånen amorterats ned.

Bolagets kassaflöde den kommande perioden är stabilt. Strategin framåt är att fortsätta diversifiera och växa portföljen genom ytterligare förvärv inom kontorssegmentet med fokus på bra kommunikationslägen intill spårbunden trafik.

Stockholm i april 2021

### **Stefan Berg**

VD, Torslanda Property Investment

## Affärsidé, mål och strategier

*Målsättningen är fortsatta förvärv av kontorsfastigheter i bra kommunikationslägen intill spårbunden trafik. Genom förvärv, en effektiv förvaltning och investeringar i den befintliga portföljen optimeras durationen, hyresgästmixen och den riskjusterade avkastningen på eget kapital med fokus på tillväxt av förvaltningsresultatet.*

### Affärsidé

Torslanda Property Investments fokuserar på att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige. Fokus ligger främst på kontorsfastigheter med starka kassaflöden i och kring stora och mellanstora städer.

### Strategier

#### Förvärv

Torslanda Property Investment ska aktivt söka upp nya affärer, både avseende nyförvärv av fastigheter och investeringar i befintligt bestånd. Vid förvärv beaktas fastigheterna hyresgästmix, läge, hyresavtalens löptider och utvecklingspotential. för att maximera bolagets förvaltningsresultat och minimera operationella risker.

#### Förvaltning

Förvaltning ska ske aktivt där hyresgästen hela tiden är i fokus. Genom att bygga långsiktiga relationer och vara lyhörd inför kundernas behov skapas långsiktiga värden.

#### Finansiering

Effektiv finansiering är en förutsättning för att fullt ut kunna realisera affärsidén. Torslanda Property Investment arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering och kreditfaciliteter i flera olika banker. Belåningsgraden och mixen av olika räntebindning och kapitalbindning bidrar till god värdetillväxt för aktieägarna samtidigt som finansiell stabilitet alltid säkerställs.

### Verksamhetsmål

Det långsiktiga verksamhetsmålet är att uppnå en väl-diversifierad fastighetsportfölj som växer över tiden med geografisk spridning, blandad hyresgästmix samt olika löptider på hyresavtalen för att balansera risk i kombination med god avkastning.

## Marknadsöversikt

*Marknaden för uthyrning av kontor är avvaktande men hyresnivåerna håller sig stabila, god tillgång på kapital och fortsatt låga räntor håller upp priserna på fastigheter.*

Transaktionsmarkanden för fastigheter har varit hög under det gångna året men då framförallt för segmenten bostäder, logistik och samhällsfastigheter. För kontorsfastigheter gick transaktionsvolymen ner till ungefär halva volymen jämfört med föregående år. Förklaringen ligger i den osäkerhet på både kort och lång sikt som pandemin medfört. Hemarbete har blivit vanligt och en viss osäkerhet råder kring eventuellt långsiktiga effekter på efterfrågan på kontorslokaler. Nedgången har dock inte lett till någon större justering i direktavkastningskraven för kontorsfastigheter då det snarare har varit utbudet som minskat eftersom potentiella säljare valt att avvakta. För tomställda kontorsfastigheter kunde vi dock se en prisjustering nedåt.

Gällande uthyrning av kontorslokaler så har hyresnivåerna legat relativt stabilt med en svag justering nedåt under 2020. Hyresgästerna har tagit längre tid på sig i sina beslut vilket gjort att den totala uthyrningen gått ner. En relativt begränsad nyproduktion av kontor gör att utbudet hålls tillbaka i Stockholm. I Göteborg är nyproduktionen som färdigställs de kommande åren något högre. Det är tänkbart att omflyttningen kommer vara större än normalt den kommande tiden då flera företag har avvaktat med sina beslut och till viss del ser över sina lokalbehov. 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 belånings-

graderna. Bankräntorna är fortsatt låga även om vi kan se tecken på att räntor med lång bindningstid sakta börjar röra sig uppåt. Initialt under året försämrades marknaden för obligationslån men under den senare delen av året förbättrades marknaden avsevärt och obligationsräntorna är nu nere på samma eller till och med lägre nivåer än innan pandemin.

Tillgången på kapital och ränteläget gör att bra belägna kontor av god kvalitet med långa hyresavtal inom CORE-segmentet troligen kommer vara eftertraktade framöver i takt med att osäkerheten inom segmentet minskar.

## Händelser efter årets utgång

Fastigheten Sicklaön 145:16 belägen i Nacka tillträdde den 1 april 2021.

I fastigheten Sörred 8:6 tecknades ett nytt hyresavtal gällande 347 parkeringsplatser med Volvo Cars till en årshyra om 1,04 miljoner kronor, avtalet löper på 8 år.

## Fastighetsbeståndet

*Torslanda Property Investment har under året förvärvat en fastighet och det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den 31 december 2020 till 3 164,6 miljoner kronor.*

*Direktavkastningen uppgick till 6,4 %.*

Den 31 december 2020 omfattade fastighetsbeståndet en uthyrningsbar area om 196 000 (194 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 232,8 (227,2) miljoner kronor respektive 232,0 (226,6) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 (100) %.

### INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under året investerat 94,6 (2 343,6) miljoner kronor varav 92,4 (2 340,6) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. En fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar area om 2 000 kvadratmeter har förvärvats. Totalt 2,2 (3,0) 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 värdemetoden.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den 31 december 2020 till 3 164,6 (3 004,3) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 65,7 (10,7) miljoner kronor. Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga

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

### DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,4 (6,8) %.

### 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 (4,1–6,6 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,5 (8,1) % respektive 7,5 (8,1) % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,8 (6,0) % per 31 december 2020. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,4 (6,8) %.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas nedan.

### Fastighetsbeståndets marknadsvärde 31 december 2020

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2019	3 004,3	7
Förvärv av fastigheter	92,4	1
Investeringar i befintligt bestånd	2,2	–
Försäljning av fastigheter	–	–
Orealiserad värdeförändring	65,7	–
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2020</b>	<b>3 164,6</b>	<b>8</b>

### Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2021	4	10 016	11,4	5 %
2022	18	54 088	52,7	23 %
2023	5	2 277	2,5	1 %
2024	5	49 049	53,9	23 %
2025	2	2 200	5,6	2 %
> 2025	13	108 268	106,0	46 %
<b>Totalt</b>	<b>47</b>	<b>225 898</b>	<b>232,0</b>	<b>100 %</b>

### Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %-enheter	-76 /+83
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-45/+46
Hyresintäkter	+/-5 %	+130/-130
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-20/+20

### Fastighetsbestånd i sammandrag

Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
			Mkr	Kr/kvm			Mkr	Kr/kvm
8	196 000	–	3 164,6	16 100	232,8	100 %	232,0	1 200

# Finansiering

*Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 1 626,1 (1 676,3) miljoner kronor. Belåningsgraden uppgick till 50 (52) % och räntetäckningsgraden till 477 (452) %.*

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 1 406,6 (1 303,9) miljoner kronor. Under året har eget kapital förändrats till följd av årets totalresultat om 165,0 (51,8) miljoner kronor samt aktieutdelning om 59,5 (46,7) miljoner kronor.

## SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 626,1 (1 676,3) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 531,9 (1 516,8) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 50 (52) % av de totala tillgångarna per 31 december 2020. Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgick till 1 683,0 (1 683,0) miljoner kronor. Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 50 (52) % och räntetäckningsgraden till 477 (452) %.

Totalt har 50,2 (269,2) miljoner kronor amorterats under året. Periodiserade upplåningskostnader om 8,4 (10,5) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,8 (3,4) år respektive 3,7 (4,6) år vid årets utgång. Avtalade löpande amorteringar är inkluderade i beräkningen av kapitalbindningen. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,1 (2,2) % 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 värde om 374,5 (374,5) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 0,02 (0,02) %. Koncernen innehar därtill räntetak med 713,5 (713,5) miljoner kronor i underliggande nominellt belopp. Den genomsnittliga strikeräntan för räntetaken uppgår till 2,0 %.

## LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av året till 94,2 (159,5) miljoner kronor.

## Ränte- och kapitalbindning 31 december 2020

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2021	538,0	0,0 %	33 %	50,2	3 %	–	–
2022	–	–	–	50,2	3 %	–	–
2023	388,4	3,2 %	24 %	528,2	32 %	194,2	–0,10 %
2024	339,0	4,0 %	21 %	596,6	37 %	–	–
2025	–	–	–	–	–	–	–
> 2025	360,7	0,1 %	22 %	400,8	25 %	180,4	0,14 %
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1 626,1</b>	<b>2,1 %</b>	<b>100 %</b>	<b>1 626,1</b>	<b>100 %</b>	<b>374,5</b>	<b>0,02 %</b>

## Nettoskuld

	31 dec 2020	31 dec 2019
Räntebärande skulder	1 626,1	1 676,3
Likvida medel	–94,2	–159,5
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 531,9</b>	<b>1 516,8</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	–20%	–10%	0%	10%	20%
Värdeförändring, Mkr	–609	–305	–	305	609
Belåningsgrad, %	61	55	50	45	42

## Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	–10%	–5%	0%	5%	10%
Uthyrningsgrad, %	90	95	100	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,4	4,8	ET	ET

## Derivatavtal 31 december 2020

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2020	Marknadsvärde 31 dec 2019	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	374,5	4,2	0,4	7,2	–6,8
Räntetak	713,5	4,0	0,8	1,1	–0,3
<b>Summa</b>	<b>1 088,1</b>	<b>4,0</b>	<b>1,2</b>	<b>8,3</b>	<b>–7,1</b>



# Intjäningsförmåga

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per 31 december 2020 och återges på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

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

## Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2021	1 jan 2020
Hyresvärde	233	227
Vakans	-1	-1
<b>Hyresintäkter</b>	<b>232</b>	<b>227</b>
Fastighetskostnader	-29	-34
<b>Driftnetto</b>	<b>203</b>	<b>193</b>
Central administration	-9	-12
Finansnetto	-36	-39
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>158</b>	<b>142</b>
Skatt	-33	-303
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>125</b>	<b>111</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,23	2,01

# Aktien och aktieägare

*Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North Growth Market.*

## AKTIEN

Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North. Bolagets börsvärde uppgick till 1 062 (1 352) miljoner kronor vid årets slut.

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

## LIKVIDITETSGARANT

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

## HANDELSPLATS

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

## 10 Största aktieägare

Ägare	Antal	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Västerport Holding AB	55 500 800	78,4 %	78,4 %
Catella Hedgefond	1 500 000	2,1 %	2,1 %
Familjen Kamprads Stiftelse	1 106 850	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 %
M2 Asset management	597 448	0,8 %	0,8 %
Priornilsson Realinvest	545 687	0,8 %	0,8 %
Aktiebolaget Possessor	500 000	0,7 %	0,7 %
Jan Löngårdh	500 000	0,7 %	0,7 %
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>62 450 785</b>	<b>88,2 %</b>	<b>88,2 %</b>
Övriga aktieägare	8 324 965	11,8 %	11,8 %
<b>Totalt</b>	<b>70 775 750</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

## Aktiehandeln

	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Börskurs vid stängning, kr	15,00	19,10
Börsvärde, miljoner kr	1 062	1 352
Genomsnittligt antal omsatta aktier	34 448	21 699
Genomsnittlig omsättning, kr	566 692	336 978
Genomsnittligt antal utestående aktier	70 775 750	33 845 390

## Styrelse



### JENS ENGWALL

Styrelseordförande

**Tillträde:** 2019

Huvudsaklig nuvarande sysselsättning: Rådgivare åt och styrelseledamot i Nyfosa AB.

**Arbetslivserfarenhet:** Grundare och VD för Nyfosa AB, grundare och VD för Hemfosa Fastigheter AB (2009-2018), VD i Kungsleden AB (1993-2006) samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat positioner inom Skanska AB.

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande i Söderport Holding AB samt styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB och Quanta Fuel AS.

**Antal aktier i Bolaget:** 0

Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare: Oberoende i förhållande till bolaget, ej oberoende i förhållande till större aktieägare.



### JOHAN HESSIUS

Styrelseledamot

**Tillträde:** 2019

Huvudsaklig nuvarande sysselsättning: Advokat och delägare i Cirio Advokatbyrå AB.

**Arbetslivserfarenhet:** Styrelseuppdrag i ett flertal bolag noterade på Nasdaq Stockholm och Nasdaq First North Growth Market.

**Utbildning:** Juristexamen från Stockholms universitet.

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande i Bantorget Hyresbostäder AB, Västerkulla Hotell Holding AB, Runö Fastigheter HB och SHH Landbolaget AB och Retail United International AB samt styrelseledamot i Söderport Holding AB och SHH Bostad AB.

**Antal aktier i Bolaget:** 0

Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare: Oberoende i förhållande till bolaget, ej oberoende i förhållande till större aktieägare.



### PONTUS KÅGERMAN

Styrelseledamot

**Tillträde:** 2015

Huvudsaklig nuvarande sysselsättning: Delägare i advokatfirman Glimstedt, styrelseordförande i Link Prop Investment AB, Solnaberg Property AB och Klockarbäcken Property Investment AB. Styrelseledamot i Torslanda Property Investment AB.

**Arbetslivserfarenhet:** Delägare, Glimstedt, 2008. Delägare, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1987-2001.

Biträdande jurist, Lagerlöf & Leman Advokatbyrå, 1980-1987. Tingsnotarie, Södra Roslags tingsrätt, 1980.

**Utbildning:** Jur kand (Stockholms universitet, 1978), Yale Law School, 1978, Fil.kand., Stockholms Universitet, 1970.

**Antal aktier i Bolaget:** 30 000 aktier (varav 1 000 via bolag).

Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare: Oberoende i förhållande till bolaget, ledningen och större aktieägare.



### ANN-SOFIE LINDROTH

Styrelseledamot

**Tillträde:** 2019

Huvudsaklig nuvarande sysselsättning: Ekonomichef Nyfosa AB. **Arbetslivserfarenhet:** Ekonomichef på Hemfosa Fastigheter AB, revisor på EY Real Estate samt fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling.

**Utbildning:** Ekonomie magisterexamen från Lunds universitet.

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Söderport Holding AB.

**Antal aktier i Bolaget:** 0

Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare: Oberoende i förhållande till bolaget, ej oberoende i förhållande till större aktieägare.



### DAVID MINDUS

Styrelseledamot

**Tillträde:** 2019

Huvudsaklig nuvarande sysselsättning: Verkställande direktör och styrelseledamot i AB Sagax (publ).

**Arbetslivserfarenhet:** Analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.

**Utbildning:** Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB och Söderport Holding AB.

**Antal aktier i Bolaget:** 0

**Relation till bolaget, ledningen respektive större aktieägare:** Oberoende i förhållande till bolaget, ej oberoende i förhållande till större aktieägare.

## Företagsledning

*VD för Torslanda Property Investment är Stefan Berg. Bolaget har tecknat avtal med Sagax avseende den ekonomiska administrationen och med Nyfosa avseende fastighetsförvaltningen.*



### STEFAN BERG

VD Torslanda Property Investment AB (publ)

**Tillträde:** 2019

**Arbetslivserfarenhet:** Tidigare erfarenhet från Magnolia Bostad AB med ansvar för affärsutveckling samt som Managing Director från CBRE Global Investors, senior associate i Pembroke Real Estate och head of asset management i Genesta Property Nordic AB.

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Antal aktier i Bolaget:** 0 aktier

## Revisor



### OSKAR WALL

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB och medlem i FAR.

Övriga revisorsuppdrag är bland andra Arlandastad Holding AB, Estea AB, Forsmark Kraftgrupp AB, Järntorget Byggintressenter AB, Karolinska Development AB, Stendörren Fastigheter AB, och AB Stockholmshem.

Inget aktieinnehav i Torslanda Property Investment AB den 31 december 2020.



## Risker och riskhantering

### Hyresintäkter och hyresutveckling

Torslanda Property Investments intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror.

#### Hantering

Bolagets fastigheter är belägna i Torslanda utanför Göteborg och i Solna där hyresmarknaden karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Torslanda Property Investments exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Torslanda Property Investment i samband med omförhandlingar efter långa löptider på hyresavtalen.

### Transaktionsrelaterade risker

Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade.

#### Hantering

Risker förebyggs genom att säkerställa att Torslanda Property Investment genomför relevanta kontroller och undersökningar samt har adekvat kompetens och därutöver anlitar extern kompetens när så krävs.

### Kreditrisk

Den primära motpartsrisken ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. Koncernens största hyresgäst står för 90 % (91 %) av den totala årshyran. Om hyresgästen inte kan fullgöra sina betalningar i enlighet med hyresavtalen skulle det leda till en finansiell förlust för bolaget.

#### Hantering

Torslanda Property Investment arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning och har en löpande och nära dialog med bolagets största hyresgäst. Bolaget har inte drabbats av ökade hyresförluster med anledning av Covid-19-pandemin under 2020.

### Finansierings- och likviditetsrisk

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan förändras vilket kan påverka bolagets möjligheter till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller ej kan ske till skäliga villkor.

#### Hantering

Torslanda Property Investment strävar efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Därutöver strävar bolaget efter att använda flera olika affärsbanker, både svenska och utländska. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Torslanda Property Investment har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Torslanda Property Investment bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor. Bolagets senast förvärvade fastighet, Kansliet 1, är obelånad och avsikten är att belåna den under 2021.

### Drifts- och underhållskostnader

De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader samt kostnader för fastighetskost. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal kan de påverka bolagets resultat negativt.

#### Hantering

För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Torslanda Property Investment till självkostnad. Torslanda Property Investment exponering mot driftskostnadsförändringar är således relativt begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

### Ränterisk

Torslanda Property Investments finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. Bolaget definierar ränterisk som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan snabbt förändras vilket påverkat bolagets finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

#### Hantering

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Torslanda Property Investment nominella ränteswappar. De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna påverkar bolagets resultat- och balansräkning, men är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut kommer värdet på de derivat som bolaget använder alltid att vara noll.

## ORGANISATORISKA OCH OPERATIONELLA RISKER

Torslanda Property Investment kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bolaget har därutöver endast en anställd som tillika är VD vilket medför ett beroende av en enskild medarbetare.

### Hantering

Bolaget har tecknat avtal med AB Sagax avseende den ekonomiska förvaltningen och med Nyfosa AB avseende den tekniska förvaltningen. Detta möjliggör att bolaget kan dra nytta av den kompetens och erfarenhet som finns hos båda bolagen. Därutöver får bolaget tillgång till ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att minska de organisatoriska och operationella riskerna.

## MILJÖRISK

Utgångspunkten avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Torslanda Property Investment bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Torslanda Property Investment för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Torslanda Property Investment negativt.

### Hantering

Det är angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Torslanda Property Investment genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva. För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. Torslanda Property Investment har heller inte identifierat några väsentliga miljörisiker.

## SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Torslanda Property Investment har i sin redovisning beaktat uppskjuten skatt beräknat på skillnaden mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Torslanda Property Investment har även beaktat uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott i koncernbolagen. Konsekvensen blir att Torslanda Property Investments resultat och egna kapital är exponerat för eventuella förändringar i skattelagstiftningen. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja underskott från tidigare år. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget. Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter.

### Hantering

Bolaget anlitar skatteexpertis när det bedöms nödvändigt samt bevakar föreslagna förändringar i regelverk och lagstiftning i syfte att uppnå en bra skattesituation. Bolaget har i de flesta kontrakt avtalat att kostnaden för fastighetsskatt ska ersättas av hyresgästerna.

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hysesintäkter	2	227,6	95,7
Övriga intäkter		–	0,8
Driftskostnader	3	–8,3	–2,1
Underhållskostnader	3	–4,4	–6,6
Fastighetsskatt	3	–13,2	–6,6
Övriga fastighetskostnader	3	–3,6	–0,1
<b>Driftnetto</b>		<b>198,1</b>	<b>81,0</b>
Central administration	4, 5	–8,5	–4,7
Finansiella intäkter	6	0,1	0,3
Finansiella kostnader	6	–39,7	–16,9
Finansiella kostnader räntekomponent leasing		–0,2	–0,1
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>149,8</b>	<b>59,6</b>
<i>Värdeförändringar:</i>			
Fastigheter, orealiserade	9	65,7	10,7
Finansiella instrument, orealiserade	13	–6,9	8,8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>208,6</b>	<b>79,1</b>
Uppskjuten skatt	8	–30,3	–21,6
Aktuell skatt	8	–13,3	–5,7
<b>Periodens resultat</b>		<b>165,0</b>	<b>51,8</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat		–	–
<b>Totalresultat för perioden</b>		<b>165,0</b>	<b>51,8</b>
Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning)		2,33	1,53 <sup>1)</sup>
Genomsnittligt antal aktier		70 775 750	33 845 390 <sup>1)</sup>

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

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	3 164,6	3 004,3
Räntederivat	13	1,2	8,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 165,8</b>	<b>3 012,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		–	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5,0	1,4
Övriga fordringar		5,7	21,4
Kassa och bank	22	94,2	159,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>104,9</b>	<b>182,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 270,7</b>	<b>3 195,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		7,1	7,1
Övrigt tillskjutet kapital		1 001,9	1 001,9
Balanserad vinst inklusive årets resultat		397,5	294,8
<b>Summa eget kapital</b>	20	<b>1 406,6</b>	<b>1 303,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	12	1 567,4	1 615,6
Uppskjuten skatteskuld	10	123,6	93,4
Räntederivat	13	–	–
Övriga långfristiga skulder	12	3,8	3,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 695,0</b>	<b>1 712,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	12	50,2	50,2
Leverantörsskulder		0,3	2,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	54,9	67,9
Övriga kortfristiga skulder		63,7	58,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>169,2</b>	<b>178,5</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 864,2</b>	<b>1 891,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 270,7</b>	<b>3 195,0</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Not 22	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Resultat före skatt		208,6	79,2
Värdeförändringar på fastigheter		-65,7	-10,7
Värdeförändringar på finansiella instrument		6,9	-8,8
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		2,3	1,5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-0,4	-0,6
Betald skatt		3,6	-3,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>155,3</b>	<b>57,3</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		4,1	-17,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-20,5	80,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>138,8</b>	<b>120,8</b>
Förvärv av fastigheter		-92,4	-1 364,7
Investeringar i befintliga fastigheter		-2,2	-3,0
Minskning av övriga anläggningstillgångar		0,2	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-94,4</b>	<b>-1 367,7</b>
Utbetald utdelning till aktieägare		-59,5	-27,0
Upptagna lån		-0,3	1 664,4
Amorterade lån		-50,2	-269,2
Minskning av övriga långfristiga skulder		-	-0,2
Ökning av övriga långfristiga skulder		0,3	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-109,7</b>	<b>1 367,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-65,2</b>	<b>121,0</b>
Likvida medel vid periodens ingång		159,5	38,5
Likvida medel vid periodens utgång		94,2	159,5

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital <sup>1)</sup>
<b>Eget kapital 31 december 2018</b>	<b>2,1</b>	<b>42,1</b>	<b>289,7</b>	<b>334,0</b>
Aktieutdelning	-	-	-46,7	-46,7
Aktieemission	4,9	959,8	-	964,7
Totalresultat januari-december 2019	-	-	51,8	51,8
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>294,8</b>	<b>1 303,9</b>
Aktieutdelning	-	-	-62,3	-62,3
Aktieemission	-	-	-	-
Totalresultat januari-december 2020	-	-	165,0	165,0
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>397,5</b>	<b>1 406,6</b>

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



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning	19	13,4	8,5
Administrationskostnader	4,5	-12,8	-10,2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0,6</b>	<b>-1,7</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	7	110,0	95,2
Finansiella intäkter	6	0,5	0,1
Finansiella kostnader	6	-0,7	-0,1
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>		<b>110,3</b>	<b>93,5</b>
Erhållna koncernbidrag		1,5	-
Skatt	8	-0,4	0,5
<b>Periodens resultat</b>		<b>111,4</b>	<b>94,0</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Totalresultat för perioden</b>		<b>111,4</b>	<b>94,0</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i miljoner kronor	Not	2020	2019
Årets resultat		111,4	94,0
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>111,4</b>	<b>94,0</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	1 135,7	1 131,8
Uppskjuten skattefordran	10	-	0,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 135,7</b>	<b>1 132,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	17	95,9	-
Övriga fordringar		0,2	0,1
Kassa och bank	22	33,0	95,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>130,0</b>	<b>95,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 265,8</b>	<b>1 228,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		7,1	7,1
Reservfond		-	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>	20	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		1 109,4	1 171,6
Balanserat resultat		4,7	-89,2
Årets resultat		111,4	94,0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 225,5</b>	<b>1 176,3</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 232,6</b>	<b>1 183,4</b>
<b>Skulder</b>			
Kortfristiga skulder till koncernbolag	18	-	15,1
Leverantörsskulder		-	-
Övriga skulder		32,3	28,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0,9	0,5
<b>Summa skulder</b>		<b>33,2</b>	<b>44,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 265,8</b>	<b>1 228,1</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 22	2020	2019
<b>Resultat före skatt</b>		110,3	93,5
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag		–	–79,2
Utdelning från dotterföretag		–110,0	–79,2
Koncerninterna ränteintäkter		–0,5	–0,1
Koncerninterna räntekostnader		0,7	0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>0,6</b>	<b>14,4</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		0,4	–
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		0,2	0,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1,2</b>	<b>15,1</b>
Andelar i koncernföretag		–3,9	–877,6
Fordringar på koncernföretag		14,6	3,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>10,7</b>	<b>–873,8</b>
Nyemission av aktier		–	964,7
Utbetald utdelning till aktieägare		–59,5	–27,0
Skulder till koncernföretag		–15,1	15,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>–74,6</b>	<b>952,9</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>–62,8</b>	<b>94,3</b>
Likvida medel vid årets ingång		95,8	1,5
Likvida medel vid årets utgång		33,0	95,8

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 31 december 2018</b>	2,1	169,4,5	171,5,6
Aktieutdelning	–	–46,7	–46,7
Aktieemission	5,0	960,1	965,1
Transaktionskostnader	–	–0,4	–0,4
Totalresultat januari–december 2019	–	94,0	94,0
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>	<b>7,1</b>	<b>1 176,4</b>	<b>1 183,5</b>
Aktieutdelning	–	–62,3	–62,3
Aktieemission	–	–	–
Transaktionskostnader	–	–	–
Totalresultat januari–december 2020	–	111,4	111,4
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>	<b>7,1</b>	<b>1 225,5</b>	<b>1 232,6</b>

## Kommentarer till koncernens totalresultat

### RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 151 % till 149,8 (59,6) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 20 % till 2,12 (1,76) kronor. Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 65,7 (10,7) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -6,9 (8,8) miljoner kronor. Periodens resultat efter skatt uppgick till 165,0 (51,8) miljoner kronor.

### INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 138 % till 227,6 (95,7) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 (100) %. Tidsbegränsade rabatter uppgår till 0,9 (0,6) miljoner kronor. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 10,3 (0,3) miljoner kronor är uppsagt för avflyttning.

### FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna har ökat till sammanlagt 12,7 (8,7) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetskatt har ökat till 13,2 (6,6) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 3,6 (0,1) miljoner kronor. Samtliga kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

### CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 8,5 (4,7) miljoner kronor motsvarande 3,7 (4,9) % 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 1 626,1 (1 676,3) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna uppgick till 39,7 (16,9) miljoner kronor. Kostnader för arrende om 0,2 (0,1) miljoner kronor belastar finansnettot i enlighet med IFRS 16 från 2019. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2020 till 2,1 (2,2) %. För mer information om bolagets finansiering se not 12.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 65,7 (10,7) miljoner kronor. Värdeförändringen beror främst på lägre avkastningskrav, se även not 9. Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till -6,9 (8,8) miljoner kronor och avsåg ränteswappar om nominellt 374,5 (374,5) miljoner kronor samt räntetak om 713,5 (713,5) miljoner kronor, se även not 13.

### SKATT

Den redovisade skattekostnaden uppgick till 43,6 (27,3) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 30,3 (21,6) miljoner kronor och avsåg temporära skillnader för fastigheter och räntederivat samt bokslutsdispositioner. Aktuell skattekostnad uppgick till 13,3 (5,7) miljoner kronor. Se även not 8.

### MODERBOLAG

Moderbolaget ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 16.

# Noter

## NOT 1 Redovisningsprinciper

### INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för Torslanda Property Investment AB (publ) med organisationsnummer 556985-8078 avseende verksamhetsåret 2020 har godkänts av styrelsen för publicering 26 april 2021. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Torslanda Property Investment AB, c/o AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) fastställda av International Accounting Standards Board (IASB). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och även RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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 räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde eller, för finansiella tillgångar och skulder, 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. Torslanda Property Investment AB har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader samt identifierbara tillgångar och skulder. Bolag som avyttrats ingår i koncernredovisningen fram till dess att moderbolagets bestämmande inflytande upphör. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

### KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

När Torslanda Property Investment förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. En rörelse består av resurser och processer som tillämpas på dessa resurser och som kan resultera i produktion. Ett förvärv av en sådan verksamhet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett

tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. Även förvärv som uppfyller det frivilla koncentrationstestet, som innebär en förenklad bedömning av om det verkliga värdet på de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar, kan klassificeras som tillgångsförvärv. Alla koncernens bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

Torslanda Property Investments verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen, det vill säga tillväxt i förvaltningsresultatet. Storleken på värdeförändringarna målsätts inte. För att ge en relevant förståelse av verksamheten har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta. Redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en upplysningsrad, varav förvaltningsresultat, har infogats i rapporten.

Torslanda Property Investments aktier har klassificerats som egetkapitalinstrument.

Att fastställa vissa tillgångars redovisade värde kräver uppskattning av effekterna av osäkra framtida händelser.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag.

Externa värderingar, baserade på observerbara marknadsdata, av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för realiserade värdeförändringar, vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning.

### ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER

Nedan redogörs för ändringar i redovisningsregler med påverkan eller möjlig påverkan på bolagets redovisning.

## NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

### Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2020

En ändring av IFRS 3 Rörelseförvärv antogs av EU under 2020 avseende definitionen av ett rörelseförvärv. Ändringen innebär att om det verkliga värdet på de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar, så kallade koncentrationstestet, kan företaget klassificera det som ett tillgångsförvärv (Asset deal) utan ytterligare bedömningar. Därutöver har definitionen av vad som utgör en rörelse förtydligats.

Ett antal nya och ändrade standarder tillämpas för första gången 2020 utan någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

### Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2020

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2020 och som skulle ha en väsentlig påverkan på Torslanda Property Investments redovisning,

### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2020 har inte påverkat Torslanda Property Investment redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

### KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

### RAPPORTERING I SEGMENT

Torslanda Property Investment bedriver verksamhet i ett segment, förvaltning av fastigheter i Sverige varför redovisning och uppföljning av bolagets VD, dvs högsta verkställande beslutsfattare sker inom ett segment. Bolagets samtliga fastigheter förutom en ligger i Torslanda utanför Göteborg varför de interna rapporteringsrutinerna och strukturen är baserad på hela beståndet, vilket speglar bedömda marknadsrisker.

### INTÄKTER

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IFRS 16. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. Ersättningar för fastighetsskatt ses som en integrerad del av hyresavtalet och redovisas som hyresintäkter vilket även gäller för ersättningar avseende exempelvis uppvärmning och elektricitet eftersom Torslanda Property Investment kontrollerar leverantörsrelationen. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

### KOSTNADER

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens totalresultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration.

### FINANSIELLA KOSTNADER

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då bolaget upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev för fastigheter kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernens balansräkning. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Ränteutgifter under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Bonusar betalas och kostnadsförs i takt med att de beviljats och pensionspremier betalas och kostnadsförs månatligen.

### Pensioner

För anställda som har rätt till pensionsavsättningar betalar Torslanda Property Investment pensionspremier i enlighet med en avgiftsbestämd plan. Premierna ska beloppsmässigt spegla sedvanliga ITP-avsättningar. Premierna kostnadsförs löpande. Torslanda Property Investment har inga kvarstående förpliktelser eller åtaganden till följd av dessa premiebetalningar för framtida pensioner. Utbetalningarna sker till fristående organ vilka administrerar planerna. Det finns inga åtaganden för förmånsbestämda ITP-planer eller andra ersättningar efter avslutad anställning.

### EGET KAPITAL

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelningar redovisas dessa utdelningar som minskning av eget kapital och skuldförs i avvaktan på utbetalning.

### KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under året, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Torslanda Property Investments fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Torslanda Property Investment har valt att redo-

## NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

visa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2020. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Torslanda Property Investment redovisningsprinciper till avtalat värde.

Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde till att uppskatta priset vid värderingstidpunkten av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. Härvid beaktas förmågan att använda tillgången på det maximala och bästa sättet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan.

Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna ska marknadsvärderas, redovisas de i den följande rapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som realiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Torslanda Property Investment avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen tillämpar IFRS 9, Finansiella instrument. Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, lånefordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultatet och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas.

*Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägande har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelseerna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Forordningar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Forordningar upptas initialt till verkligt värde plus eventuella transaktionskostnader. I efterföljande redovisning sker värdering till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden minskat med avdrag för kreditreserveringar. Kreditreservering för förväntade förluster på forordningar görs vid fordrans uppkomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Kortfristiga forordningar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga forordningar till följd av fastighetsförsäljningar. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet*

Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. För Torslanda Property Investment gäller detta räntederivat.

### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassa och bank vilka redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

### *Finansiella skulder*

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

### *Derivatinstrument*

Torslanda Property Investment använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar. I rapporten över finansiell ställning redovisas räntederivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan matematiskt ett teoretiskt förfallande belopp beräknas. Initialt redovisas derivat i rapporten över finansiell ställning till anskaffningsvärde på affärsdag. Samtliga derivat värderas därefter till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts

## NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med realiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

### INKOMSTSKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar rapporten över koncernens totalresultat. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Torslanda Property Investment föreligger temporära skillnader avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatte-

skulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Om förvärvet är ett rörelseförvärv så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkligt värde enligt förvärvsanalys och skattemässigt restvärde. Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Torslanda Property Investment tidigare beaktat i redovisningen.

### MODERBOLAGET

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samt-

liga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp.

Koncernbidrag som moderbolag erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering vilket innebär att de redovisas som investering i andelar i dotterföretag.

## NOT 2 Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2020 uppgick till 227,6 (95,7) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd.

Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, el, fastighetsskatt och index.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. Torslanda Property Investments förvaltningsstrategi med långa hyresavtal framgår av tabellen där 71 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2023.

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 5,5 (6,4) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 100 (100 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgick vid årets slut till 10,3 (0,6) miljoner kronor.

Torslanda Property Investments strategi är att eftersträva låg operativ risk genom bland annat långa hyresavtalstider. Tabellen visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2021	4	10 016	11,4	5 %
2022	18	54 088	52,7	23 %
2023	5	2 277	2,5	1 %
2024	5	49 049	53,9	23 %
2025	2	2 200	5,6	2 %
>2025	13	108 268	106,0	46 %
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>225 898</b>	<b>232,0</b>	<b>100 %</b>
Avtalade framtida hyresintäkter			2020-12-31	2019-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1			231,7	226,4
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5			660,9	748,4
Avtalade hyresintäkter senare än år 5			378,3	479,6
<b>Summa</b>			<b>1 270,8</b>	<b>1 454,4</b>

## NOT 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2020 till 29,5 (15,4) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Torslanda Property Investments hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader.

### DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drifts- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Torslanda Property Investment tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2020 till 8,3 (2,1) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 4,4 (6,6) miljoner kronor.

### TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Torslanda Property Investment betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 1 (1). Tomträttsavgälder inklusive arrendeavgifter uppgick under år 2020 till 0,2 (0,1) miljoner kronor och avser i huvudsak Torslanda Property Investments tomträtter i Göteborgs stad.

### FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Torslanda Property Investment varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industri lokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). Fastighetsskatten uppgick totalt till 13,2 (6,6) miljoner kronor under 2020.

### ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2020 till 3,6 (0,1) miljoner kronor.



## NOT 4 Anställda och personalkostnader

VD Stefan Berg anställdes den 25 november 2019. Torslanda Property Investment hade fram till detta datum inga anställda utan tidigare VD och förvaltare anlätades på konsultbasis.

### KONCERNEN

Mkr	2020	2019
<b>Verkställande direktör och styrelse</b>		
Löner och ersättningar m.m.	1,7	0,1
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0,4	0,0
Sociala avgifter	0,6	0,1
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar m.m.	–	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	–	–
Sociala avgifter	–	–
<b>Summa kostnader för ersättning till anställda</b>	<b>2,7</b>	<b>0,2</b>
<b>Styrelsearvode</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>

### Medelantalet anställda, koncern

Mkr	2020	2019
Medelantalet anställda	1	0,2
Varav kvinnor	0	0
Andel kvinnor	0	0

### MODERBOLAGET

Mkr	2020	2019
<b>Verkställande direktör</b>		
Löner och ersättningar m.m.	1,7	0,1
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0,4	0,0
Sociala avgifter	0,6	0,1
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar m.m.	–	–
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	–	–
Sociala avgifter	–	–
<b>Summa kostnader för ersättning till anställda</b>	<b>2,7</b>	<b>0,2</b>
<b>Styrelsearvode</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>

### Medelantalet anställda, moderbolaget

Mkr	2020	2019
Medelantalet anställda	1	0,2
Varav kvinnor	0	0
Andel kvinnor	0	0

## NOT 5 Ersättning till revisorer

Förfalloår	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	0,4	0,3	0,4	0,3
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	–	0	–
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>

## NOT 6 Finansiella intäkter och kostnader

### KONCERNEN

Mkr	2020	2019
<b>Finansiella intäkter</b>	0,1	0,3
Räntekostnader	–39,7	–15,4
Övriga finansiella kostnader	–0,2	–1,5
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>–39,9</b>	<b>–16,9</b>
<b>Netto</b>	<b>–39,8</b>	<b>–16,6</b>

### MODERBOLAGET

Mkr	2020	2019
Finansiella intäkter	0,5	0,1
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>

**NOT 7** Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2020	2019
Resultat vid försäljning av dotterbolag	–	79,2
Utdelning från dotterbolag	110,0	16,0
<b>Summa</b>	<b>110,0</b>	<b>95,2</b>

**NOT 8** Skattekostnad

Torslanda Property Investment redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Även justering av aktuell skatt för tidigare år hänförs hit.

Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklARATION. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan avvika från det redovisade resultatet, med aktuell skattesats. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

- göra skattemässiga avskrivningar
- göra direktavdrag för vissa investeringar i fastigheter, vilka aktiveras i bolagets redovisning, samt
- utnyttja befintliga skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt har beräknats med på balansdagen beslutad skattesats för kommande år.

**NOT 8** Skattekostnad, *forts.*

Nedan redovisas vilka skatteintäkter respektive skattekostnader som påverkat Torslanda Property Investment redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skattekostnad:</b>				
Beräknad skattekostnad	–13,3	–5,7	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	0	–	–	–
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>–13,3</b>	<b>–5,7</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:</b>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	–4,5	–6,3	–	–
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–0,1	0,4	–0,4	0,4
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	1,4	–1,8	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–27,1	–13,9	–	–
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>–30,3</b>	<b>–21,6</b>	<b>–0,4</b>	<b>0,4</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>–43,6</b>	<b>–27,3</b>	<b>–0,4</b>	<b>0,4</b>

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	208,6	79,1	110,3	93,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>208,6</b>	<b>79,1</b>	<b>93,5</b>	<b>93,5</b>
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 21,4 %	–44,6	–16,9	–23,6	–20,0
Ej avdragsgilla kostnader	–0,2	–	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	0	–	23,5	20,4
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	–	–	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	–11,1	–0,3	–
Skatt till följd av ändrad taxering	–	–	–	–
Skatt vid fastighetsförsäljningar	–	–	–	–
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	1,2	0,7	–	–
<b>Redovisad skatt</b>	<b>–43,6</b>	<b>–27,3</b>	<b>–0,4</b>	<b>0,4</b>

## NOT 9 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Specifikation av årets förändring		
Redovisat ingående värde	3 004,3	650,0
Förvärv av fastigheter	92,4	2 340,6
Investeringar i befintligt bestånd	2,2	3,0
Bokfört värde sålda fastigheter	-	-
Värdet förändring	65,7	10,7
<b>Redovisat värde 31 december</b>	<b>3 164,6</b>	<b>3 004,3</b>

### MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Torslanda Property Investments fastigheter och tomträtter uppgår till 3 164,6 (3 004,3) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 65,7 (10,7) miljoner kronor. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort antal parametrar och faktorer. Samtliga fastigheter har värderats externt per 31 december 2020. Värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning 2020 uppgick till 6,4 (6,8) %.

Beräkning av direktavkastning	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	198,1	81,0
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	4,2	122,4
Justerat driftnetto	202,3	203,4
Bokfört värde fastigheter	3 164,6	3 004,3
Direktavkastning, %	6,4	6,8

### Fastigheter med högst marknadsvärde sorterade efter storlek på uthyrningsbar area

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Sörred 8:6	Göteborg	74 427
Sörred 8:4	Göteborg	48 908
Sörred 7:31	Göteborg	24 557
Sörred 8:10	Göteborg	23 243
Sörred 7:32	Göteborg	12 934
<b>Totalt</b>		<b>184 069</b>

### VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs enligt RICS och IVSC:s rekommendationer. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samhällsbyggarna. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettet året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

### ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretaget om 2 % per år för kalkylperioderna. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, annan användning, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drifts- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Torslanda Property Investment fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

### ÅSATTA DRIFTNETTON VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettet för 2020 uppgick till cirka 193,7 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 202,6 miljoner kronor som Torslanda Property Investment redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2021. Det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

## NOT 9 Förvaltningsfastigheter, forts.

### Kort om Torslanda Property Investments fastighetsvärderingar

Verkligt värde	3 165 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills Sweden
Kalkylperiod	5-10 år
Antagen inflationsutveckling	1-2 %
Långsiktig vakansgrad	2-5 %. Vägt genomsnitt 4,7 % Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter
Drifts- och underhållskostnader	
Kalkylränta kassaflöde	6,0-8,3 %. Vägt genomsnitt 7,5 %
Kalkylränta restvärde	6,0-8,3 %. Vägt genomsnitt 7,5 %
Direktavkastningskrav	4,1-6,6 %. Vägt genomsnitt 5,8 %

### Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+	Hyresbetalningar
-	Driftutbetalningar
-	Underhåll
=	Driftnetto
-	Investeringar
=	Kassaflöde

### Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		2020	2019
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-76/+83	-69/+75
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-45/+46	-42/+43
Hyresintäkter	+/- 5 %	+130/-130	+117/-117
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-20/+20	+19/-19

### KALKYLRÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter och dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (6,0–8,3 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (6,0–8,3 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (4,1–6,6 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den 31 december 2020 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,5 (8,1) % respektive 7,5 (8,1) %. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,8 (6,0) %. Detta innebär att om Torslanda Property Investment fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 3 165 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 5,8 %, en kalkylränta om 7,5 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 7,5 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet.

### VÄRDERINGSFÖRETAG

#### Savills

Savills är ett av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med 35 000 anställda på över 600 kontor i mer än 60 länder. Bolaget är noterat på London Stock Exchange. Se även [www.savills.com](http://www.savills.com).

## NOT 10 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Uppskjuten skatt har beräknats med på balansdagen beslutad skattesats för kommande år, 20,6 % för 2021, se not 1 Redovisningsprinciper.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1,5 (2,1) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2020.

Moderbolaget hade den 31 december 2020 0,0 (2,1) miljoner kronor i skattemässiga underskottsavdrag.

Torslanda Property Investment AB:s totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld bruttoredo visas nedan.

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 1 095,9 (1 124,4) miljoner kronor.

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Underskottsavdrag	-	0,4	-	0,4
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Finansiella instrument	0,1	1,5	-	-
Temporära skillnader på fastigheter	91,9	64,6	-	-
Obeskattade reserver	32,0	27,7	-	-
<b>Summa</b>	<b>124,0</b>	<b>93,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>124,0</b>	<b>93,4</b>	<b>-</b>	<b>-0,4</b>
--------------------------------------	--------------	-------------	----------	-------------

## NOT 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Periodiserade hyesrabatter och förmedlingsprovisioner	1,0	0,6	-	-
Övrigt	4,0	0,8	-	-
<b>Summa</b>	<b>5,0</b>	<b>1,4</b>	-	-

## NOT 12 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	1 567,4	1 615,6	-	-
Räntebärande skulder, kortfristig del	50,2	50,2	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 617,6</b>	<b>1 665,8</b>	-	-

De räntebärande skulderna utgjorde 50 (52) % av bolagets finansiering per 31 december 2020 och var Torslanda Property Investments huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahålls av Nordea, Swedbank samt Helaba. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 1 626,1 (1 673,3) miljoner kronor. De räntebärande skulderna har minskat under 2020 ökat till följd av amorteringar.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 8,4 (10,4) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen som 1 617,6 (1 665,8) miljoner kronor. I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår utgifter vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa utgifter kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Under 2020 redovisades totalt 2,3 (1,5) miljoner kronor som kostnad för periodiserade upplåningskostnader.

Torslanda Property Investments långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 575,9 (1 626,0) miljoner kronor motsvarande 97 (97) % av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 1 567,4 (1 615,6) miljoner kronor per årsskiftet.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 50,2 (50,2) miljoner kronor motsvarande 3 (3) % av Torslanda Property Investment räntebärande skulder. Under 2021 ska 50,2 miljoner

kronor amorteras enligt avtal. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom förlängning av låneavtal eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Torslanda Property Investment eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Torslanda Property Investment begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Torslanda Property Investment eftersträvar även att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,7 (4,6) år vid årets utgång.

<b>Nettoskuld</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntebärande skulder	1 626,1	1 676,3
Likviditet	-94,2	-159,5
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 531,9</b>	<b>1 516,8</b>

Nedanstående tabell visar när i tiden Torslanda Property Investment räntebärande skulder förfaller till betalning. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde.

<b>Kapitalbindning, år</b>	<b>Belopp</b>	<b>Andel</b>
2021	50,2	3 %
2022	50,2	3 %
2023	528,2	32 %
2024	596,6	37 %
2025	-	-
>2025	400,8	25 %
<b>Summa</b>	<b>1 626,1</b>	<b>100 %</b>

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,7 (4,6) år.

## NOT 12 Räntebärande skulder, forts.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Räntetak om 713,5 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive räntetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2021	538,0	0,0 %	33 %
2022	–	–	–
2023	388,4	3,2 %	24 %
2024	339,0	4,0 %	21 %
2025	–	–	–
>2025	360,7	0,1 %	22 %
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1 626,1</b>	<b>2,1 %</b>	<b>100 %</b>

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 2,8 (3,4) år.

## NOT 13 Finansiella instrument

Derivat	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Övervärden på finansiella derivat	1,2	8,3
Undervärden på finansiella derivat	–	–
<b>Summa</b>	<b>1,2</b>	<b>8,3</b>
Värdoförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Räntederivat	–6,9	8,8
<b>Summa</b>	<b>–6,9</b>	<b>8,8</b>
Värdoförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Räntederivat	–	–
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Resultateffekten år 2020 för räntederivat i form av ränteswappar och räntetak uppgick till –6,9 (8,8) miljoner kronor. Hela beloppet avsåg orealiserad värdoförändring.

Torslanda Property Investment finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS marknadsvärderas. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Värdoförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivaten utgörs av nominella ränteswappar och räntetak. Motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Swedbank och Helaba. Torslanda Property Investment räntederivat ingås i svenska kronor.

Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet i Torslanda Property Investment räntederivatportfölj till 1,2 (8,3) miljoner kronor.

Torslanda Property Investment räntederivat omfattade sammanlagt 1 088,1 (1 088,1) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Torslanda Property Investment ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 67 % (65 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Den vägda genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,3 (1,3) %, men då inga av Torslanda Property Investment räntetak vid årsskiftet hade en strikeräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 0,02 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 2,1 (2,2) % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 2,8 (3,4) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas därmed endast i begränsad omfattning av förändringar i det allmänna ränteläget.

De finansiella derivatens värdoförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdoförändringar i Torslanda Property Investments resultaträkning. Orealiserade värdoförändringar påverkar Torslanda Property Investments resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

## NOT 13 Finansiella instrument, forts.

### Derivatavtal 31 december 2020

Belopp i miljoner kronor	Antal		Nominella belopp		Andel		Genomsnittlig återstående löptid		Genomsnittlig räntenivå		Marknadsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Nominella ränteswappar:</b>												
Nordea	1	1	1	194,2	18 %	18 %	2,7	3,7	-0,10 %	-0,10 %	0,6	2,9
Helaba	1	1	1	180,4	17 %	17 %	5,7	6,7	0,14 %	0,14 %	0,3	4,3
<b>Delsumma</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>374,5</b>	<b>34 %</b>	<b>34 %</b>	<b>4,2</b>	<b>5,2</b>	<b>0,02 %</b>	<b>0,02 %</b>	<b>0,9</b>	<b>7,2</b>
<b>Räntetak:</b>												
Nordea	1	1	1	194,2	18 %	18 %	2,7	3,7	2,0 %	2,0 %	-	-
Swedbank	1	1	1	339,0	31 %	31 %	3,7	4,7	2,0 %	2,0 %	0,1	0,3
Helaba	1	1	1	180,4	17 %	17 %	5,7	6,7	2,0 %	2,0 %	0,1	0,8
<b>Delsumma</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>713,5</b>	<b>66 %</b>	<b>66 %</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>0,4</b>	<b>1,1</b>
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1 088,1</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>1,32 %</b>	<b>1,32 %</b>	<b>1,2</b>	<b>8,3</b>

### Räntederivat 31 december 2020

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	388,4	0,6	0,95 %
2024	339,0	0,1	2,00 %
2025	-	-	-
>2025	360,7	0,5	1,07 %
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1 088,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,32 %</b>

För likviditetsflöden hänförliga till krediter har antagande gjorts om Stiborräntor såsom de noterades på bokslutsdagen. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller till betalning inom ett år.

Framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat utgörs av betald ränta minus erhållen ränta. För att beräkna rörligt ben i ett räntederivat har Stiborräntor använts över hela derivatets löptid såsom de noterades på bokslutsdagen. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 1 749,8 (1 842,6) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per 31 december 2020 respektive per 31 december 2019.

### ÖVRIGA FINANSIELLA INSTRUMENT I RAPPORTEN ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Rapporten över finansiell ställning inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång.

## NOT 13 Finansiella instrument, forts.

### Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2020-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2021	1 626,1	-50,2	1 575,9	-33,1	-0,2	-83,6
2022	1 575,9	-50,2	1 525,7	-32,0	-0,2	-82,5
2023	1 525,7	-528,2	997,4	-28,1	-0,2	-556,6
2024	997,4	-596,6	400,8	-16,0	-0,3	-612,9
2025	400,8	-	400,8	-7,4	-0,3	-7,8
>2025	400,8	-400,8	-	-5,4	-0,2	-406,5
<b>Totalt</b>	<b>1 626,1</b>	<b>-122,4</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1 749,8</b>		

### Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2019-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2020	1 676,3	-50,2	1 626,1	-36,7	0,5	-86,4
2021	1 626,1	-50,2	1 575,9	-35,5	0,5	-85,2
2022	1 575,9	-50,2	1 525,7	-34,3	0,5	-84,1
2023	1 525,7	-528,2	997,4	-30,2	0,4	-558,0
2024	997,4	-596,6	400,8	-17,6	0,0	-614,2
>2024	400,8	-400,8	-	-13,9	0,0	-414,7
<b>Totalt</b>	<b>-1 676,3</b>	<b>-168,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-1 842,6</b>		

### Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen 2020-12-31		Koncernen 2019-12-31	
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Räntederivat	-	1,2	-	8,3
Hysesfordringar	-	-	0,1	-
Övriga fordringar	1,0	-	1,5	-
Likvida medel	94,2	-	159,5	-
<b>Summa</b>	<b>95,2</b>	<b>1,2</b>	<b>161,0</b>	<b>8,3</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntederivat	-	-	-	-
Räntebärande skulder	1 617,7	-	1 665,9	-
Leverantörsskulder	0,3	-	2,2	-
Övriga skulder	35,1	-	36,1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54,9	-	67,9	-
<b>Summa</b>	<b>1 707,9</b>	<b>-</b>	<b>1 772,0</b>	<b>-</b>

## NOT 14 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner från hyresgäster	3,8	3,8	-	-
<b>Summa</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOT 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen fastighetsskatt	4,8	3,4	-	-
Upplupna finansiella kostnader	7,4	9,0	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	40,2	53,0	-	-
Övriga interimsskulder	2,4	2,5	0,9	0,5
<b>Summa</b>	<b>54,9</b>	<b>67,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>



## NOT 16 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Andel	Antal aktier/ andelar	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Atlas Nord Fastigheter AB	559209-5839	Stockholm	100 %	50 000	253,1	250,7
Torslanda Property Investment HoldCo 2 AB	559209-5847	Stockholm	100 %	50 000	428,6	428,6
Torslanda Property Investment HoldCo 3 AB	559209-5854	Stockholm	100 %	50 000	454,0	452,5
Torslanda Property Investment HoldCo 4 AB	559251-8475	Stockholm	100 %	50 000	0,1	0,1
<b>Summa</b>					<b>1 135,7</b>	<b>1 131,8</b>
Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte				
Fastighets AB Kansliet	556797-8043	Stockholm				
Fastighetens AB Östergårde	556951-8169	Stockholm				
Gothenburg PVH AB	556808-4221	Stockholm				
Gullkullen Fastighets AB	556951-8169	Stockholm				
Gullkullen 2 Fastighets AB	556951-8177	Stockholm				
Sörred 7:31 AB	559103-3732	Stockholm				
Sörred 7:32 AB	559103-3740	Stockholm				
Sörred 7:33 AB	559103-3708	Stockholm				
Torslanda Property Investment BidCo 6 AB	559251-8483	Stockholm				

## NOT 17 Fordringar på koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Torslanda Property HoldCo 1 AB	–	2,9
Torslanda Property HoldCo 2 AB	–	9,1
Torslanda Property HoldCo 4 AB	96,9	–
<b>Summa</b>	<b>96,9</b>	<b>12,0</b>

## NOT 18 Skulder till koncernföretag

Koncernföretag	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Torslanda Property HoldCo 3 AB	–	27,1
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>27,1</b>

## NOT 19 Transaktioner med närstående

Bolaget har sedan den 1 oktober 2019 förvaltningsavtal med AB Sagax avseende ekonomisk förvaltning och med Nyfosa AB avseende fastighetsförvaltning. Torslanda Property Investments huvudägare Västerport Holding AB ägs av Söderport Holding AB som är ett joint venture mellan Sagax och Nyfosa. Förvaltningstjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Arvode till Sagax uppgick till 3,0 miljoner kronor och till Nyfosa 3,4 miljoner kronor.

Under året har 0,7 miljoner kronor betalats till Cirio advokatbyrå där Johan Hessius är advokat och delägare. Inga andra transaktioner har skett mellan Torslanda Property Investment och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2020. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 4.

### MODERBOLAGET

Moderbolaget, Torslanda Property Investment AB, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation och kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering.

## NOT 20 Eget kapital

### AKTIEKAPITAL

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

### Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring aktie- kapital	Kvot- värde, kronor	Förändring antal aktier
9 oktober 2014	Nybildning	500 000	1,00	500 000
16 december 2014	Nyemission	2 140 000	1,00	2 140 000
16 december 2014	Nedsättning av aktiekapital	-500 000	1,00	-500 000
2 oktober 2019	Riktad nyemission	4 937 575	1,00	4 937 575
20 mars 2020	Aktiesplit 10:1	-	0,1	63 698 175
<b>Summa</b>		<b>7 077 575</b>	<b>0,1</b>	<b>70 775 750</b>

### UTDELNING

Torslanda Property Investment AB:s styrelse föreslår årsstämman 2021 att besluta om en utdelning om 0,88 (0,88) kronor per aktie för var vid avstämningsdagen befintlig aktie. Totalt föreslås 62,3 (62,3) miljoner kronor i utdelning vilket motsvarar 42 (104) % av koncernens förvaltningsresultat för 2020 och 40 (109) % av koncernens kassaflöde för 2020 före förändring av rörelsekapitalet.

## NOT 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 683,0	1 683,0	-	-
Pantsatta dotterbolags- andelar	-	-	865,9	881,1
Pantsatta bankkonton	0	-	-	-
<b>Summa</b>		<b>1 683,0</b>	<b>865,9</b>	<b>881,1</b>

Eventalförpliktelser/ Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgenförbindelser avseende dotterföretags krediter	-	-	1 626,1	1 676,3
<b>Summa eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 626,1</b>	<b>1 676,3</b>

## NOT 22 Kassaflödesanalys

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	94,2	159,5	33,0	95,8

Koncernens finansiella kostnader har ökat till 39,7 (16,9) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under 2019. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2020 till 2,1 (2,2) %. De räntebärande skulderna inklusive periodiserade upplåningskostnader har under 2020 till följd av amorteringar minskat till 1 617,7 (1 665,8) miljoner kronor samtidigt som koncernens erlagda räntor för räntebärande skulder uppgick till 37,4 (15,3) miljoner kronor.

Rörelsekapitalet, exklusive förutbetalda hyresintäkter om 50,2 (66,2) miljoner kronor, uppgick den 31 december 2020 till -14,1 (70,0) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 155,3 (57,3) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -16,4 (63,6) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -94,4 (-1 367,7) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 2,2 (3,0) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 92,4 (1 367,7) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -109,7 (1 367,9) miljoner kronor netto. Koncernen upptog ingen (1 666,4 miljoner kronor 2019) nyupplåning. Amorteringar uppgick till 50,2 (269,2) miljoner kronor. Under året betalades 59,5 (27,0) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna. Sammantaget har likvida medel förändrats med -65,2 (121,0 miljoner kronor till 94,2 (159,5) miljoner kronor under 2020.

## NOT 22 Kassaflödesanalys, forts.

	2019				2020				
	2018-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2019-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2020-12-31		
		Upplånings- kostnader	Om- klassificering			Upplånings- kostnader	Om- klassificering		
Kortfristiga räntebärande skulder	268,4	-269,2	0,8	50,2	50,2	-50,2	-	50,2	50,2
Långfristiga räntebärande skulder	-	1 664,4	1,4	-50,2	1 615,6	-	2,0	-50,2	1 567,4
<b>Summa</b>	<b>268,4</b>	<b>1 395,2</b>	<b>2,2</b>	<b>-</b>	<b>1 665,8</b>	<b>-50,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>	<b>1 617,7</b>

## NOT 23 Finansiella risker

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, det vill säga marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument.

I bolagets finanspolicy framgår mandat och riktlinjer för hantering av finansiella risker och kapitalhantering.

I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Torslanda Property Investments finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 65 procent.
- Bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2 gånger.
- Bolaget ska ha minst två huvudsakliga kreditgivare.
- Högst 50 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv månadersperiod.
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år.

### RÄNTERISK

Torslanda Property Investments finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. Bolaget definierar ränterisk som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan snabbt förändras vilket påverkat bola-

gets finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Torslanda Property Investment nominella ränteswappar. De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna påverkar bolagets resultat- och balansräkning, men är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut kommer värdet på de derivat som bolaget använder alltid att vara noll.

Mkr	Förändring	2020	2019
Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning	+/-1 %	-11,8/-3,7	-13,0/-1,2
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/-1 %	-16,3/+16,3	-16,7/+16,7

### LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Bolagets senast förvärvade fastighet Kansliet 1 är obelånad och avsikten är att finansiera den under 2021.

### FINANSIERINGSRIK

Torslanda Property Investments finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av kreditfaciliteter i svenska och utländska affärsbanker. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan förändras vilket kan påverka bolagets möjligheter till att refinansiering av befintliga skulder utblir eller ej kan ske till skäliga villkor.

I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Torslanda Property Investment efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid.

Därutöver strävar Torslanda Property Investment efter att använda flera olika banker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade

**NOT 23** Finansiella risker, *forts.*

villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Torslanda Property Investment har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Torslanda Property Investment bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

**Förfallostruktur räntebärande skulder**

Mkr	2020-12-31			2019-12-31		
	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta lån, %	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta lån, %
< 1 år	50,2	3	2,1	50,2	3	2,3
1-2 år	50,2	3	2,1	50,2	3	2,3
2-3 år	528,2	32	2,1	50,2	3	2,3
3-4 år	596,6	37	2,1	528,2	32	2,3
> 4 år	400,8	25	2,0	997,4	60	2,1
<b>Summa</b>	<b>1 626,1</b>	<b>100</b>	<b>2,1</b>	<b>1 676,3</b>	<b>100</b>	<b>2,2</b>

**KREDITRISK**

Torslanda Property Investments primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten och därmed orsaka en förlust. Torslanda Property Investments största hyresgäst är Volvo Cars som står för 90 (91) % av den totala årshyran. Om hyresgästen inte kan fullgöra sina betalningar i enlighet med hyresavtalen skulle det leda till en finansiell förlust för bolaget.

Torslanda Property Investment arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning och har en löpande och nära dialog med bolagets största hyresgäst. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande.

**NOT 24** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets gång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Hyresfordringar	–	0,1
Kortfristiga fordringar	5,7	21,4
Likvida medel	94,2	159,5
<b>Totalt</b>	<b>99,9</b>	<b>181,0</b>

Mkr	Finansiella tillgångar		Finansiella skulder	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	1,2	8,3	–	–
Belopp som omfattas av nettning	–	–	–	–
<b>Belopp efter nettning</b>	<b>–</b>	<b>8,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## NOT 25 Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	5 880 678,00
Överkursfond	1 109 359 765,00
Årets resultat	110 264 937,00
<b>Summa</b>	<b>1 225 505 380,00</b>

Till aktieägarna utdelas 0,88 kronor per aktie	62 282 660,00
Överföres till överkursfond	1 109 359 765,00
Överföres till balanserade vinstmedel	53 862 955,00
<b>Summa</b>	<b>1 225 505 380,00</b>

### STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning.

Styrelsen föreslår att 0,88 kronor per aktie delas ut till aktieägarna. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 62 282 660 kronor, vilket utgör 5,3 procent av moderbolagets egna kapital och 4,4 procent av koncernens eget kapital.

Den föreslagna utdelningen utgör samtidigt 5,1 procent av de fria medel som beloppsmässigt står till årsstämman förfogande. Koncernens soliditet uppgår till 43 procent före utdelning och 41 procent efter utdelning. Moderbolagets och koncernens soliditet bedöms även efter den föreslagna utdelningen vara god i förhållande till den bransch koncernen är verksam inom. I moderbolagets eget kapital ingår inga orealiserade värdoförändringar vid värdering av finansiella instrument till verkligt värde.

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

Moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att moderbolaget 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 denna årsredovisningen står i rimlig proportion till omfattningen på moderbolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande med beaktande av den nu föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner mot bakgrund av ovan att den föreslagna utdelningen 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 april 2021  
TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)  
Styrelsen

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 26 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

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2021

**Oskar Wall**  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

#### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

Stefan Berg, verkställande direktör  
+46 737 08 82 19

## Kalendarium

Årsstämma 2021  
Delårsrapport januari-juni 2020  
Delårsrapport januari-september 2020

19 maj 2021  
12 juli 2021  
19 oktober 2021

Avstämningsdag för utdelning  
Avstämningsdag för utdelning  
Avstämningsdag för utdelning  
Avstämningsdag för utdelning

12 juli 2021  
11 oktober 2021  
10 januari 2022  
11 april 2022

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Torslanda Property Investment AB (publ) för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredo-visningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiella ställning för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen

och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredo-visningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta

agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
  - inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Torslanda Property Investment AB (publ) för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revideringssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och

förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 april 2021

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor



## Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Direktavkastning, %	6,4	6,8	6,7
Överskottsgrad, %	87	85	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	99
Hysesduration vid periodens utgång, år	5,5	6,4	4,9
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	196	194	49
Antal fastigheter vid periodens utgång	8	7	1
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	3,9	6,3
Avkastning på eget kapital, %	12,2	6,3	14,8
Avkastning på eget kapital före skatt, %	15,4	12,1	20,5
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,2	2,8
Räntebindning inkl. derivat, år	2,8	3,4	0,8
Kapitalbindning, år	3,7	4,6	0,9
Soliditet, %	43	41	48
Belåningsgrad, %	50	52	39
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,1	19,9	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,5	5,0
<b>Data per aktie (bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningseffekt) <sup>1)</sup></b>			
Börskurs vid periodens utgång, kr	15,00	19,10	13,50
Substansvärde (NAV), kr	21,60	19,63	18,73
Eget kapital, kr	19,87	18,43	15,61
Resultat, kr	2,33	1,53	2,21
Förvaltningsresultat, kr	2,12	1,76	1,57
Kassaflöde, kr	2,19	1,69	1,46
Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen)	0,88	0,88	0,80
Antal vid periodens utgång	70 775 750	70 775 750	21 400 000
Genomsnittligt antal	70 775 750	33 845 390	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.

## 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
<b>Avkastning på eget kapital</b>	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
<b>Avkastning på totalt kapital</b>	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
<b>Belåningsgrad</b>	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
<b>Direktavkastning</b>	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgifter, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
<b>EBITDA</b>	Driftnetto minskat med kostnader för central administration.	EBITDA används för att med nyckeltalet EBITDA/ Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
<b>Eget kapital per aktie</b>	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
<b>Fastighet</b>	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	Förvaltningsresultatet för perioden dividerat med genomsnittligt antal aktier.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller aktieägarna.
<b>Hyresduration</b>	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
<b>Hyresvärde</b>	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Kassaflöde per aktie</b>	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.
<b>Nettoskuld</b>	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
<b>Resultat per aktie</b>	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.	IFRS-nyckeltal.
<b>Räntederivat</b>	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Ränteswap</b>	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
<b>STIBOR</b>	Stibor, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Substansvärde (NAV)</b>	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
<b>Överskottsgrad</b>	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

## Beräkning av alternativa nyckeltal

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>		
Resultat efter skatt	165,0	51,8
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Genomsnittligt eget kapital	1 355,2	819,0
Avkastning på eget kapital	12,2 %	6,3 %
<b>Avkastning på eget kapital före skatt</b>		
Resultat före skatt	208,6	79,1
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Genomsnittligt eget kapital	1 355,2	819,0
Avkastning på eget kapital	15,4 %	12,1 %
<b>Avkastning på totalt kapital</b>		
Förvaltningsresultat	149,8	59,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Finansiella kostnader	39,7	16,9
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Resultat före finansiella kostnader	189,5	76,6
Genomsnittligt totalt kapital	3 232,8	1 944,3
Avkastning på totalt kapital	5,9 %	3,9 %
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>		
Kontrakterad area, tusental kvm	196,2	194,0
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	196,2	194,0
Areamässig uthyrningsgrad	100 %	100 %
<b>Belåningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	1 626,1	1 676,3
Totala tillgångar	3 270,7	3 195,0
Belåningsgrad	49,7 %	52,5 %
<b>Direktavkastning</b>		
Driftnetto	198,1	81,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	4,2	122,4
Justerat driftnetto	202,3	203,4
Fastigheternas bokförda värde	3 164,6	3 004,3
Direktavkastning	6,4 %	6,8 %

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>EBITDA rullande 12 månader</b>		
Driftnetto	198,1	81,0
Central administration	–8,5	–4,7
EBITDA	189,6	76,2
<b>Eget kapital per aktie <sup>1)</sup></b>		
Eget kapital	1 406,6	1 303,9
Antal aktier, st	70 775 750	70 775 750
Eget kapital per aktie, kr	19,87	18,43
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>		
Kontrakterad årshyra	232,0	226,6
Hyresvärde	232,8	227,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	99,6 %	99,7 %
<b>Förvaltningsresultat</b>		
Resultat efter skatt	165,0	51,8
Skatt	43,6	27,3
Värdetförändringar	–58,8	–19,4
Förvaltningsresultat	149,8	59,6
<b>Förvaltningsresultat per aktie <sup>1)</sup></b>		
Förvaltningsresultat	149,8	59,6
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	33 845 390
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,12	1,76
<b>Hyresduration</b>		
Avtalade framtida hyresintäkter	1 270,8	1 454,4
Kontrakterad årshyra	232,0	226,6
Hyresduration, år	5,5	6,4
<b>Kassaflöde per aktie <sup>1)</sup></b>		
Resultat före skatt	208,6	79,2
Ej kassaflödespåverkande poster	–56,9	–18,6
Betald skatt	3,6	–3,3
Kassaflöde	155,3	57,3
Kassaflöde per aktie, kr	2,19	1,69

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>Nettoskuld</b>		
Räntebärande skulder	1 626,1	1 676,3
Likvida medel	–94,2	–159,5
Nettoskuld	1 531,9	1 516,8
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>		
Nettoskuld	1 531,9	1 516,8
EBITDA rullande 12 månader	189,6	76,2
Nettoskuld/EBITDA	8,1 x	19,9 x
<b>Resultat per aktie <sup>1)2)</sup></b>		
Resultat efter skatt	165,0	51,8
Genomsnittligt antal aktier, st	70 775 750	33 845 390
Resultat per aktie, kr	2,33	1,53
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Förvaltningsresultat	149,8	59,6
Finansiella kostnader	39,7	16,9
Räntetäckningsgrad	4,8	4,5
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital	1 406,6	1 303,9
Totala tillgångar	3 270,7	3 195,0
Soliditet	43 %	41 %
<b>Substansvärde (NAV) <sup>1)</sup></b>		
Eget kapital	1 406,6	1 303,9
Återläggning av derivat	–1,2	–8,3
Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	123,8	93,2
Substansvärde (NAV)	1 529,1	1 388,8
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	21,60	19,62
<b>Överskottsgrad</b>		
Driftnetto	198,1	81,0
Hyresintäkter	227,6	95,7
Överskottsgrad	87 %	85 %

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

2) IFRS-nyckeltal.

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