



**TORSLANDA**  
PROPERTY INVESTMENT

ÅRSREDOVISNING  
2021

# Om Torslanda Property Investment

## OM OSS

Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg och fastigheter i Stockholm. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgår till 2,7 miljarder kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 186 000 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.



## Skogskarlen 2

Fastigheten är belägen i Solna, fem minuter från centrala Stockholm och omfattar 12 100 kvadratmeter uthyrningsbar area. Tillträdet har skett under första kvartalet 2022 och fastigheten är uthyrd till flera hyresgäster. Fastigheten uppfördes 2004 och är miljöklassificerad enligt BREEAM.

# 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  |
| Intjäningsförmågan            | 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 utgörs av sidorna 4-37.

## Året i korthet

*Bolagets uthyrningsbara area uppgick till 186 000 kvadratmeter och hyresvärdet till 202 miljoner kronor.*

- Hyresintäkterna minskade till 224,7 (227,6) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade till 151,0 (149,8) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per aktie ökade med 1 % till 2,15 (2,12) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 301,3 (65,7) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 4,1 (–6,9) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 408,7 (165,0) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 141,7 (155,3) miljoner kronor motsvarande 2,02 (2,19) kronor per aktie.
- Investeringarna uppgick till 61,5 (94,6) miljoner kronor varav 57,4 (92,4) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Fastigheten Sörred 7:31 avyttrades för 870 miljoner kronor före avdrag för latent skatt om 32 miljoner kronor samt transaktionskostnader.
- I december genomfördes ett frivilligt inlösenerbjudande (1:5). Inlösenkursen uppgick till 23,84 kronor per aktie. 13 952 687 aktier anmäldes för inlösen motsvarande en anslutningsgrad om 98,6 %. Inlösenlikviden uppgick till 332 632 058,08 kronor. Antalet aktier efter inlösen uppgår till 56 823 063.
- Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,92 (0,88) kronor med kvartalsvis utbetalning om 0,23 (0,22) kronor.

### Nyckeltal i urval

|                                                         | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1)</sup>        | 2,15            | 2,12            |
| Substansvärde per aktie, kr <sup>1)</sup>               | 27,65           | 21,60           |
| Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen) <sup>1)</sup> | 0,92            | 0,88            |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                 | 5,5             | 4,8             |
| Belåningsgrad, %                                        | 41              | 50              |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr                       | 2 690,2         | 3 164,6         |
| Fastigheternas direktavkastning, %                      | 6,2             | 6,4             |

1) Jämförelsetalen har justerats för aktiesplit 10:1 under 2020 genom att antalet aktier multiplicerats med 10. Avstämningsdagen för aktiespliten var 20 mars 2020.  
2) Antal aktier har påverkats av inlösen av 13 952 687 aktier i december 2021, vilket har påverkat beräkningen av vissa nyckeltal.

## VD-ord



**”Bolaget har levererat ett stabilt förvaltningsresultat samt en god värdeutveckling under året. Vi har genomfört flertalet transaktioner och påbörjat diversifieringen av bolaget med uppbyggnaden av en kontorsportfölj i Stockholm. Vi avser fortsätta satsningen på kontorssegmentet med ytterligare förvärv och värdeskapande uthyrningsarbete.”**

Bolaget har haft ett aktivt år. Fastigheten Sörred 7:31 i Torslanda utanför Göteborg avyttrades för 870 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Försäljningen gjorde att bolaget fick en stark kassa. Ett inlösenprogram genomfördes där aktieägarna fick möjlighet att lösa in var femte aktie till kursen 23,84 kronor vilket accepterades av 98,6 procent av aktieägarna. Inlösensumman uppgick till 332,6 miljoner kronor. Under året har även två förvärv genomförts. Den ena är en mindre kontorsfastighet i Nacka, Sicklaön 145:16 om 1 400 kvadratmeter. Den andra, Skogskarlen 2 är en kontorsfastighet belägen i Solna om 12 100 kvadratmeter. Skogskarlen 2 förvärvades under årets sista kvartal för 458 miljoner kronor och tillträdde den 15 mars 2022. I hop med det förvärv som skedde under föregående år har bolaget därmed påbörjat uppbyggnaden av en kontorsportfölj i Stockholm, alla fastigheterna är belägna i attraktiva kontorslägen intill spårbunden trafik. Vad gäller uthyrningssidan är vakansgraden i portföljen fortsatt låg. Totalt sett omförhandlades och förlängdes hyresavtal om 42 000 kvadratmeter och nya hyresavtal tecknades om totalt 9 400 kvadratmeter. Ett antal uppsägningar av hyresavtal motogs dock under året, totalt 54 600 kvadratmeter varav det största avtalet omfattar 47 900 kvadratmeter och tomställs 31 december 2024.

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 151 miljoner kronor motsvarande 2,15 kronor per aktie. Årets resultat uppgick till 409 miljoner kronor motsvarande 5,81 kronor per aktie och en avkastning på eget kapital om 28,9 %. Omvärderingar av fastigheter påverkade resultatet med 301 miljoner kronor. Försäljningen av fastigheten

Sörred 7:31 bidrog med 136 miljoner kronor. Substansvärdet (NAV) uppgick till 27,65 kronor per aktie vid årets utgång motsvarande en ökning om 28 %. Värdet av fastighetsportföljen per 31 december 2021 uppgick till 2 690 miljoner kronor jämfört med 3 164 miljoner kronor föregående år, fastigheten Skogskarlen 2 är då inte inräknad eftersom den tillträdde den 15 mars 2022. Förändringen är huvudsakligen hänförlig till försäljningen av Sörred 7:31 samt till omvärdering av fastigheterna.

Bolagets finansiella ställning är god. Likvida medel uppgick till 162 miljoner kronor vid årets utgång, en ökning med 67 miljoner kronor under året. De räntebärande skulderna uppgick till 1 175 miljoner kronor, en minskning med 451 miljoner kronor sedan årets början. Minskningen är hänförlig till avtalsenlig amortering om 50 miljoner kronor samt återbetalning av banklån om 401 miljoner kronor i samband med försäljningen av Sörred 7:31. Belåningsgraden uppgick till 40,9 % per 31 december 2021.

Strategin för Torslanda Property Investment är att fortsätta investera i kvalitativa kontorsfastigheter i Stockholm och andra växande storstadsregioner. Utöver kontorssegmentet utvärderar vi även affärsmöjligheter inom andra kommersiella fastighetssegment. Målsättningen är att hitta attraktiv avkastning i förhållande till risk.

Stockholm i maj 2022

**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 hyresavtalens löptider, hyresgästmixen och den riskjusterade avkastningen på eget kapital. Fokus för bolaget är tillväxt av förvaltningsresultat per aktie.*

### 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 förvärv av fastigheter och investeringar i befintligt bestånd. Vid förvärv beaktas fastigheternas 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 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 med god avkastning.

## Marknadsöversikt

*Stark uthyrningsmarknad för kontor, hög inflationstakt och ett osäkert ränteläge.*

Osäkerheten inom kontorssegmentet till följd av Corona-pandemin är i stort sett borta. Efterfrågan på moderna miljöklassade kontorslokaler i bra lägen är stark. Vi upplever ett uppdämt behov bland företag som avvaktat med beslut om att flytta under pandemin. Många som söker lokaler flyttar till ett bättre mer centralt läge och till hus av högre kvalitet snarare än att de letar lokaler med lägre hyra. Hyresnivåerna som gick ner med cirka tio procent under pandemin har nu återhämtat sig och ser ut att fortsätta stiga. Även vad gäller

transaktionsmarknaden visar de senaste försäljningarna i marknaden att kontorsfastigheter prissätts fortsatt högt. Den geopolitiska oron har lett till prissvängningar i finansieringsmarkanden, tillgången på kapital är fortsatt god men osäkerheten har ökat och räntorna har rört sig uppåt även om det är från låga nivåer. Inflationstakten ligger på en fortsatt hög nivå vilket gynnar fastighetsinvesteringar då hyrorna räknas upp med inflationen men det kan även påverka ränteläget och därmed påverka negativt. Gällande fastighetsportföljen i

Torslanda utanför Göteborg är beskedet om Volvo Cars och Northvolt gemensamma beslutet att förlägga den nya batterifabriken om upp till 300 000 kvadratmeter till Torslanda positivt.

## Händelser efter årets utgång

Fastigheten Skogskarlen 2 i Solna tillträdde den 15 mars 2022. I samband med tillträdet upptogs bankfinansiering om 420 miljoner. Lånet tillhandhålls av SEB. Lånet löper på 3 år.

Till följd av Rysslands invasion av Ukraina har osäkerheten kring den makroekonomiska utvecklingen ökat. Torslanda Property Investment bedriver ingen verksamhet i Ukraina eller i Ryssland. Bolaget påverkas således indirekt av kriget och dess konsekvenser och följer utvecklingen för att identifiera och, om möjligt, bemöta eventuella risker.



## Fastighetsbeståndet

*Torslanda Property Investment har under året förvärvat och tillträtt en fastighet och det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den 31 december 2021 till 2 690 miljoner kronor.*

*Direktavkastningen uppgick till 6,2 %.*

Den 31 december 2021 omfattade fastighetsbeståndet en uthyrningsbar area om 186 000 (196 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 202,5 (232,8) miljoner kronor respektive 200,8 (232,0) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 99 (100) %.

### INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under året investerat 61,5 (94,6) miljoner kronor varav 57,4 (92,4) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. En fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar area om 1 400 kvadratmeter har förvärvats. Avtal har ingåtts för förvärv av fastigheten Skogskarlen 2 i Solna. Investeringen beräknas uppgå till 458,2 miljoner kronor.

Totalt 4,0 (2,2) 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 2021 till 2 690,2 (3 164,6) miljoner kronor. Den redovisade realiserade värdeförändringen uppgick under perioden

till 298,8 (65,7) 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 6,2 (6,4) %.

### ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Intervallet för kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde är (6,0-11,3 %), för kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet är (6,0-11,3 %) och för direktavkastningskrav för restvärdesbedömning är (4,0-6,3 %) och 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 8,0 (7,5) % respektive 8,0 (7,5) % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,3 (5,8) % per 31 december 2021. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,2 (6,4) %.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas nedan.

### Fastighetsbeståndets marknadsvärde 31 december 2021

| Förändring av fastigheternas redovisade värde | Mkr            | Antal    |
|-----------------------------------------------|----------------|----------|
| Fastighetsbestånd 31 december 2020            | 3 164,6        | 8        |
| Förvärv av fastigheter                        | 57,4           | 1        |
| Investeringar i befintligt bestånd            | 4,0            | –        |
| Försäljning av fastigheter                    | –834,7         | –1       |
| Orealiserad värdeförändring                   | 298,8          | –        |
| <b>Fastighetsbestånd 31 december 2021</b>     | <b>2 690,2</b> | <b>8</b> |

### Löptider för hyresavtal

| Förfalloår    | Antal avtal, st | Area, kvm      | Kontrakterad årshyra |              |
|---------------|-----------------|----------------|----------------------|--------------|
|               |                 |                | Mkr                  | Andel        |
| 2022          | 12              | 15 924         | 23,0                 | 11 %         |
| 2023          | 4               | 5 230          | 5,9                  | 3 %          |
| 2024          | 8               | 64 550         | 71,6                 | 36 %         |
| 2025          | 4               | 15 666         | 18,5                 | 9 %          |
| 2026          | 5               | 9 163          | 10,0                 | 5 %          |
| > 2026        | 11              | 74 598         | 71,7                 | 36 %         |
| <b>Totalt</b> | <b>44</b>       | <b>185 131</b> | <b>200,8</b>         | <b>100 %</b> |

### Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

|                       | Förändring         | Värdeförändring, Mkr |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Direktavkastningskrav | +/-0,25 %-enheter  | -73 /+81             |
| Kalkylränta           | +/- 0,25 %-enheter | -51/+53              |
| Hyresintäkter         | +/-5 %             | +136/-136            |
| 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                 | 186 000                 | 570              | 2 690,2       | 14 500 | 202,5           | 99 %                     | 200,8       | 1 085  |

## Finansiering

*Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 1 175 (1 626) miljoner kronor. Belåningsgraden uppgick till 41 (50) % och räntetäckningsgraden till 548 (477) %.*

### EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 1 425,8 (1 406,6) miljoner kronor. Under året har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 408,7 (165,0) miljoner kronor, inlösen av aktier om –327,2 (–) miljoner kronor samt utdelning om –62,3 (–62,3) miljoner kronor.

### SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 175,1 (1 626,1) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 013,0 (1 531,9) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 41 (50) % av de totala tillgångarna per 31 december 2021. Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgick till 1 282,2 (1 683,0) miljoner kronor. Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 41 (50) % och räntetäckningsgraden till 548 (477) %.

Totalt har 451,0 (50,2) miljoner kronor amorterats under året. Periodiserade upplåningskostnader om 3,6 (8,4) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 1,4 (2,8) år respektive 2,2 (3,7) år vid årets utgång. Avtalade löpande amorteringar är inkluderade i beräkningen av kapitalbindningen. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,1 (2,1) % inklusive effekter av derivatinstrument. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 194,2 (374,5) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om –0,10 (0,02) %. Koncernen innehar därtill räntetak med 533,2 (713,5) miljoner kronor i underliggande nominellt belopp. Den genomsnittlig strikeräntan för räntetaken uppgår till 2,0 %.

### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av året till 162,1 (94,2) miljoner kronor.

### Ränte- och kapitalbindning 31 december 2021

| Förfalloår              | Räntebindning  |              |              | Kapitalbindning |              | Ränteswappar |               |
|-------------------------|----------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|
|                         | Mkr            | Ränta        | Andel        | Mkr             | Andel        | Mkr          | Ränta         |
| 2022                    | 447,7          | 0,0 %        | 38 %         | 50,2            | 4 %          | –            | –             |
| 2023                    | 388,4          | 3,1 %        | 33 %         | 528,2           | 45 %         | 194,2        | –0,10 %       |
| 2024                    | 339,0          | 3,9 %        | 29 %         | 596,6           | 51 %         | –            | –             |
| <b>Summa/genomsnitt</b> | <b>1 175,1</b> | <b>2,1 %</b> | <b>100 %</b> | <b>1 175,1</b>  | <b>100 %</b> | <b>194,2</b> | <b>0,10 %</b> |

### Nettoskuld

|                      | 31 dec 2021    | 31 dec 2020    |
|----------------------|----------------|----------------|
| Räntebärande skulder | 1 175,1        | 1 626,1        |
| Likvida medel        | –162,1         | –94,2          |
| <b>Nettoskuld</b>    | <b>1 013,0</b> | <b>1 531,9</b> |

### Känslighetsanalys för fastighetsvärden

|                      | –20% | –10% | 0% | 10% | 20% |
|----------------------|------|------|----|-----|-----|
| Värdeförändring, Mkr | –538 | –269 | –  | 269 | 538 |
| Belåningsgrad, %     | 51   | 45   | 41 | 38  | 35  |

### Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

|                         | –10% | –5% | 0%  | 5% | 10% |
|-------------------------|------|-----|-----|----|-----|
| Uthyrningsgrad, %       | 89   | 94  | 99  | ET | ET  |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,8  | 5,2 | 5,5 | ET | ET  |

### Derivatavtal 31 december 2021

| Belopp i miljoner kronor | Nominella belopp | Återstående löptid, år | Marknadsvärde 31 dec 2021 | Marknadsvärde 31 dec 2020 | Periodens förändring |
|--------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| Nominella ränteswappar   | 194,2            | 1,7                    | 1,1                       | 0,9                       | 0,2                  |
| Räntetak                 | 533,2            | 2,4                    | 0,6                       | 0,4                       | 0,2                  |
| <b>Summa</b>             | <b>727,4</b>     | <b>2,2</b>             | <b>1,7</b>                | <b>1,2</b>                | <b>0,5</b>           |



# Intjäningsförmåga

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per 31 december 2021 och återges på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader och kostnader för central administration baseras på faktiskt utfall 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 2022 | 1 jan 2021 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Hyresvärde                         | 202        | 233        |
| Vakans                             | -6         | -1         |
| <b>Hyresintäkter</b>               | <b>196</b> | <b>232</b> |
| Fastighetskostnader                | -29        | -29        |
| <b>Driftnetto</b>                  | <b>168</b> | <b>203</b> |
| Central administration             | -9         | -9         |
| Finansnetto                        | -27        | -36        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>        | <b>132</b> | <b>158</b> |
| Skatt                              | -27        | -33        |
| <b>Resultat efter skatt</b>        | <b>105</b> | <b>125</b> |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 1,49       | 2,23       |

# 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 aktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North. Bolagets börsvärde uppgick till 1 188 (1 062) miljoner kronor vid årets slut.

I december genomfördes ett frivilligt inlösenerbjudande (1:5) om högst 14 155 150 aktier. Inlösenkursen uppgick till 23,84 kronor per aktie. 13 952 687 aktier anmäldes för inlösen motsvarande en anslutningsgrad om 98,6 %. Inlösenlikviden uppgick till 332 632 058,08 kronor.

Totalt fanns 56 823 063 aktier utestående vid periodens utgång. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,12 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. Wildecos Ekonomisk Information AB är bolagets Certified Adviser.

## 10 Största aktieägare<sup>1)</sup>

| Ägare                         | Antal             | Andel av<br>aktiekapital | Andel av<br>röster |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|
| Västerport Holding AB         | 44 400 640        | 78,1 %                   | 78,1 %             |
| Ilja Batljan via bolag        | 1 760 000         | 3,1 %                    | 3,1 %              |
| Familjen Kamprads Stiftelse   | 885 480           | 1,6 %                    | 1,6 %              |
| Rutger Arnhult via bolag      | 878 584           | 1,5 %                    | 1,5 %              |
| Länsförsäkringar Kalmar län   | 800 000           | 1,4 %                    | 1,4 %              |
| Crafoordska stifelsen         | 560 000           | 1,0 %                    | 1,0 %              |
| PriorNilsson Realinvest       | 429 908           | 0,8 %                    | 0,8 %              |
| Aktiebolaget Possessor        | 400 000           | 0,7 %                    | 0,7 %              |
| Jan Löngårdh                  | 400 000           | 0,7 %                    | 0,7 %              |
| Futur Pension                 | 383 855           | 0,7 %                    | 0,7 %              |
| <b>Summa 10 största ägare</b> | <b>50 900 467</b> | <b>89,6 %</b>            | <b>89,6 %</b>      |
| Övriga aktieägare             | 5 922 596         | 10,4 %                   | 10,4 %             |
| <b>Totalt</b>                 | <b>56 823 063</b> | <b>100,0 %</b>           | <b>100,0 %</b>     |

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

## Aktiehandeln

|                                        | jan-dec 2021 | jan-dec 2020 |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Börskurs vid stängning, kr             | 20,90        | 15,00        |
| Börsvärde, miljoner kr                 | 1 188        | 1 062        |
| Genomsnittligt antal omsatta aktier    | 25 924       | 34 448       |
| Genomsnittlig omsättning, kr           | 453 372      | 566 692      |
| Genomsnittligt antal utestående aktier | 70 317 032   | 70 775 750   |

## 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, VD i Kungsleden AB samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat positioner inom Skanska AB.

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

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande i Söderport Property Investment 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, Retail United International AB och Bullando Marina AB samt styrelseledamot i Söderport Property Investment 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: Advokat och delägare i Born Advokater.

**Arbetslivserfarenhet:** Delägare i Glimstedt, delägare i Kilpatrick Stockton samt delägare i Lagerlöf & Leman Advokatbyrå. Biträdande jurist på Lagerlöf & Leman Advokatbyrå. Tingsnotarie på 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 Property Investment 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 Property Investment 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 fastighetsförvaltningen och 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 på Genesta Property Nordic AB.

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

**Antal aktier i Bolaget:** 0

## Revisor



### OSKAR WALL

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

Övriga revisorsuppdrag är bland andra Arlandastad Group, Estea AB, Nordika Fastigheter AB, Karolinska Development AB, Stendörren Fastigheter AB, AB Stockholmshem och AB Sagax.

Inget aktieinnehav i Torslanda Property Investment AB den 31 december 2021.



## 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 efter långa löptider på hyresavtalen i samband med omförhandlingar.

### 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 85 % (90 %) 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 2021.

### 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 skäligen 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 rätetäckningsgrad. 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 fastigheter, Kansliet 1 och Sicklaön 145:16, är obelånade och avsikten är att belåna dem under 2022.

### Drifts- och underhållskostnader

De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader samt kostnader för fastighetsskatt. 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 föreningar 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 föreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Torslanda Property Investment för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förening 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 miljörisker.

## 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  | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                      | 2    | 224,7           | 227,6           |
| Övriga intäkter                                    |      | 0,2             | –               |
| Driftskostnader                                    | 3    | –9,3            | –8,3            |
| Underhållskostnader                                | 3    | –5,2            | –4,4            |
| Fastighetsskatt                                    | 3    | –12,9           | –13,2           |
| Övriga fastighetskostnader                         | 3    | –3,7            | –3,6            |
| <b>Driftnetto</b>                                  |      | <b>193,9</b>    | <b>198,1</b>    |
| Central administration                             | 4, 5 | –9,2            | –8,5            |
| Finansiella intäkter                               | 6    | 0,3             | 0,1             |
| Finansiella kostnader                              | 6    | –33,7           | –39,7           |
| Finansiella kostnader räntekomponent leasing       |      | –0,2            | –0,2            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                        |      | <b>151,0</b>    | <b>149,8</b>    |
| <i>Värdeförändringar:</i>                          |      |                 |                 |
| Fastigheter, realiserade                           | 9    | 2,5             | –               |
| Fastigheter, orealiserade                          | 9    | 298,8           | 65,7            |
| Finansiella instrument, realiserade                | 13   | 0,2             | –               |
| Finansiella instrument, orealiserade               | 13   | 3,9             | –6,9            |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |      | <b>456,4</b>    | <b>208,6</b>    |
| Uppskjuten skatt                                   | 8    | –32,2           | –30,3           |
| Aktuell skatt                                      | 8    | –15,5           | –13,3           |
| <b>Periodens resultat</b>                          |      | <b>408,7</b>    | <b>165,0</b>    |
| <i>Övrigt totalresultat</i>                        |      |                 |                 |
| Övrigt totalresultat                               |      | –               | –               |
| <b>Totalresultat för perioden</b>                  |      | <b>408,7</b>    | <b>165,0</b>    |
| Resultat per aktie, kr (före och efter utspädning) |      | 5,81            | 2,33            |
| Genomsnittligt antal aktier                        |      | 70 317 032      | 70 775 750      |

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i miljoner kronor                     | Not | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                      | 9   | 2 690,2        | 3 164,6        |
| Räntederivat                                 | 13  | 1,7            | 1,2            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>2 691,9</b> | <b>3 165,8</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Hysesfordringar                              |     | 0,3            | –              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 1,8            | 5,0            |
| Övriga fordringar                            |     | 12,9           | 5,7            |
| Kassa och bank                               | 22  | 162,1          | 94,2           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>177,1</b>   | <b>104,9</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>2 869,0</b> | <b>3 270,7</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 7,1            | 7,1            |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |     | 722,4          | 1 001,9        |
| Balanserad vinst inklusive årets resultat    |     | 696,2          | 397,5          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | 20  | <b>1 425,8</b> | <b>1 406,6</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Långfristiga räntebärande skulder            | 12  | 1 121,2        | 1 567,4        |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 10  | 146,9          | 123,6          |
| Räntederivat                                 | 13  | –              | –              |
| Övriga långfristiga skulder                  | 12  | 0,8            | 3,8            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>1 268,9</b> | <b>1 695,0</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Kortfristiga räntebärande skulder            | 12  | 50,2           | 50,2           |
| Leverantörsskulder                           |     | 0,3            | 0,3            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 55,3           | 54,9           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 68,4           | 63,7           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>174,3</b>   | <b>169,2</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>1 443,2</b> | <b>1 864,2</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>2 869,0</b> | <b>3 270,7</b> |

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

| Belopp i miljoner kronor                                                          | Not 22 | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| Resultat före skatt                                                               |        | 456,4           | 208,6           |
| Värdeförändringar på fastigheter                                                  |        | -301,3          | -65,7           |
| Värdeförändringar på finansiella instrument                                       |        | -4,1            | 6,9             |
| Upplösning av periodiserade upplåningskostnader                                   |        | 2,8             | 2,3             |
| Övriga poster ej ingående i kassaflödet                                           |        | -0,2            | -0,4            |
| Betald skatt                                                                      |        | -11,9           | 3,6             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |        | <b>141,7</b>    | <b>155,3</b>    |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar                             |        | 10,8            | 4,1             |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder                                |        | -13,4           | -20,5           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |        | <b>139,1</b>    | <b>138,8</b>    |
| Förvärv av fastigheter                                                            |        | -57,4           | -92,4           |
| Försäljning av fastigheter                                                        |        | 837,2           | -               |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                            |        | -4,0            | -2,2            |
| Minskning av övriga anläggningstillgångar                                         |        | -               | 0,2             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |        | <b>775,7</b>    | <b>-94,4</b>    |
| Utbetald utdelning till aktieägare                                                |        | -62,3           | -59,5           |
| Inlösen av aktier                                                                 |        | -327,2          | -               |
| Upptagna lån                                                                      |        | -               | -0,3            |
| Amorterade lån                                                                    |        | -451,0          | -50,2           |
| Lösen av finansiellt derivat                                                      |        | 3,0             | -               |
| Depositioner av hyresgäster                                                       |        | -3,0            | -               |
| Minskning av övriga långfristiga skulder                                          |        | -9,1            | -               |
| Ökning av övriga långfristiga skulder                                             |        | 2,6             | 0,3             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |        | <b>-846,9</b>   | <b>-109,7</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       |        | <b>67,9</b>     | <b>-65,2</b>    |
| Likvida medel vid periodens ingång                                                |        | 94,2            | 159,5           |
| Likvida medel vid periodens utgång                                                |        | 162,1           | 94,2            |

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

| Belopp i miljoner kronor             | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Intjänade<br>vinstmedel inkl.<br>periodens resultat | Totalt<br>eget<br>kapital <sup>1)</sup> |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Eget kapital 31 december 2019</b> | <b>7,1</b>        | <b>1 001,9</b>                   | <b>294,8</b>                                        | <b>1 303,9</b>                          |
| Aktieutdelning                       | -                 | -                                | -62,3                                               | -62,3                                   |
| Totalresultat januari-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>                          |
| Aktieutdelning                       | -                 | -                                | -62,3                                               | -62,3                                   |
| Inlösen av aktier                    | -1,4              | -278,8                           | -46,3                                               | -326,5                                  |
| Transaktionskostnader                | -                 | -0,7                             | -                                                   | -0,7                                    |
| Fondemission                         | 1,4               | -                                | -1,4                                                | -                                       |
| Totalresultat januari-december 2021  | -                 | -                                | 408,7                                               | 408,7                                   |
| <b>Eget kapital 31 december 2021</b> | <b>7,1</b>        | <b>722,4</b>                     | <b>696,2</b>                                        | <b>1 425,8</b>                          |

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

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i miljoner kronor                             | Not | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec |
|------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                      | 19  | 14,8            | 13,4            |
| Administrationskostnader                             | 4,5 | -13,8           | -12,8           |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>1,0</b>      | <b>0,6</b>      |
| Resultat från andelar i koncernföretag               | 7   | 242,8           | 110,0           |
| Finansiella intäkter                                 | 6   | -               | 0,5             |
| Finansiella kostnader                                | 6   | -0,6            | -0,7            |
| <b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b> |     | <b>244,4</b>    | <b>110,3</b>    |
| Erhållna koncernbidrag                               |     | -               | 1,5             |
| Skatt                                                | 8   | -0,5            | -0,4            |
| <b>Periodens resultat</b>                            |     | <b>243,9</b>    | <b>111,4</b>    |
| <i>Övrigt totalresultat</i>                          |     |                 |                 |
| Övrigt totalresultat                                 |     | -               | -               |
| <b>Totalresultat för perioden</b>                    |     | <b>243,9</b>    | <b>111,4</b>    |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i miljoner kronor                     | Not | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                |                |
| Andelar i koncernföretag                     | 16  | 1 265,7        | 1 135,7        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 265,7</b> | <b>1 135,7</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Fordringar på koncernföretag                 | 17  | 185,0          | 95,9           |
| Övriga fordringar                            |     | 0,4            | 0,2            |
| Kassa och bank                               | 22  | 85,2           | 33,0           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>270,6</b>   | <b>130,0</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>1 536,3</b> | <b>1 265,8</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 7,1            | 7,1            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | 20  | <b>7,1</b>     | <b>7,1</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Överkursfond                                 |     | 829,9          | 1 109,4        |
| Balanserat resultat                          |     | 6,1            | 4,7            |
| Årets resultat                               |     | 243,9          | 111,4          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 079,9</b> | <b>1 225,5</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>1 086,9</b> | <b>1 232,6</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Uppskjutna skattefordringar                  | 10  | 0,1            | -              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0,1</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Kortfristiga skulder till koncernbolag       | 18  | 418,3          | -              |
| Leverantörsskulder                           |     | -              | -              |
| Övriga skulder                               |     | 29,4           | 32,3           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 1,5            | 0,9            |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>449,2</b>   | <b>33,2</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 536,3</b> | <b>1 265,8</b> |

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

| Belopp i miljoner kronor                                                          | Not 22 | 2021        | 2020         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|--------------|
| <b>Resultat före skatt</b>                                                        |        | 243,9       | 110,3        |
| Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag                               |        |             | –            |
| Utdelning från dotterföretag                                                      |        | –242,8      | –110,0       |
| Koncerninterna ränteintäkter                                                      |        | –3,0        | –0,5         |
| Koncerninterna räntekostnader                                                     |        | 2,4         | 0,7          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |        | <b>0,5</b>  | <b>0,6</b>   |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar                             |        | 2,8         | 0,4          |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder                                |        | 1,4         | 0,2          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |        | <b>4,7</b>  | <b>1,2</b>   |
| Andelar i koncernföretag                                                          |        | –130,0      | –3,9         |
| Fordringar på koncernföretag                                                      |        | 154,7       | 14,6         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |        | <b>24,7</b> | <b>10,7</b>  |
| Inlösen av aktier                                                                 |        | –327,2      | –            |
| Utbetald utdelning till aktieägare                                                |        | –68,4       | –59,5        |
| Skulder till koncernföretag                                                       |        | 418,3       | –15,1        |
| Ökning av övriga långfristiga skulder                                             |        | 0,1         | –            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |        | <b>22,8</b> | <b>–74,6</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |        | <b>52,2</b> | <b>–62,8</b> |
| Likvida medel vid årets ingång                                                    |        | 33,0        | 95,8         |
| Likvida medel vid årets utgång                                                    |        | 85,2        | 33,0         |

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

| Belopp i miljoner kronor             | Aktiekapital | Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|--------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|
| <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               |
| 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>      |
| Aktieutdelning                       | –            | –62,3              | –62,3               |
| Inlösen av aktier                    | –1,4         | –325,1             | –326,5              |
| Transaktionskostnader                | –            | –0,7               | –0,7                |
| Fondemission                         | 1,4          | –1,4               | –                   |
| Totalresultat januari–december 2021  | –            | 243,9              | 243,9               |
| <b>Eget kapital 31 december 2021</b> | <b>7,1</b>   | <b>1 079,9</b>     | <b>1 086,9</b>      |

## Kommentarer till koncernens totalresultat

### RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 151,0 (149,8) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per aktie ökade till 2,15 (2,12) kronor. Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 301,3 (65,7) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 4,1 (–6,9) miljoner kronor. Periodens resultat efter skatt uppgick till 408,7 (165,0) miljoner kronor.

### INTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick till 224,7 (227,6) miljoner kronor. Hyresintäkternas minskning är främst en effekt av avyttringen av fastigheten Sörred 7:31 i oktober 2021. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99 (100) %. Tidsbegränsade rabatter uppgår till 1,2 (0,9) miljoner kronor. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 63,7 (10,3) miljoner kronor är uppsagt för avflyttning.

### FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna har ökat till sammanlagt 14,5 (12,7) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt minskade till 12,9 (13,2) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader ökade till 3,7 (3,6) miljoner kronor.

### CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 9,2 (8,5) miljoner kronor motsvarande 4,1 (3,7) % 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 1 175,1 (1 626,1) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna uppgick till 33,7 (39,7) miljoner kronor. Kostnader för arrende om 0,2 (0,2) miljoner kronor belastar finansnettot i enlighet med IFRS 16. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2021 till 2,1 (2,1) %. För mer information om bolagets finansiering se not 12.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 301,3 (65,7) miljoner kronor. Värdeförändringen beror främst på lägre avkastningskrav, se även not 9. Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till 4,1 (–6,9) miljoner kronor och avsåg ränteswappar om nominellt 194,2 (374,5) miljoner kronor samt räntetak om 533,2 (713,5) miljoner kronor, se även not 13.

### SKATT

Den redovisade skattekostnaden uppgick till 47,7 (43,6) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 32,2 (30,3) miljoner kronor och avsåg temporära skillnader för fastigheter och räntederivat samt bokslutsdispositioner. Aktuell skattekostnad uppgick till 15,5 (13,3) 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 2021 har godkänts av styrelsen för publicering 4 maj 2022. 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 2021. 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 koncentrations-testet, 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 2021

Förändringar i redovisningsprinciper under 2021 har inte påverkat Torslanda Property Investments redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

### Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2021

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2021 och som skulle ha en väsentlig påverkan på Torslanda Property Investments redovisning.

### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2021 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 två 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 redovisa 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 2021. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Torslanda Property Investment redovisningsprinciper till avtalat värde.

## NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

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 överförliga och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägande har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelse i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringar 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 fordringar görs vid fordrans uppkomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar 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 förfalldagar 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 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.

## NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

### 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 skatteskulder 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

samtliga 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 2021 uppgick till 224,7 (227,6) miljoner kronor. Hyresintäkternas minskning är främst en effekt av avyttringen av fastigheten Sörred 7:31.

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 50 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2024.

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 4,5 (5,5) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 99 % (100 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgick vid årets slut till 1,7 (10,3) 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        |
| 2022         | 12          | 15 924         | 23,0                 | 11 %         |
| 2023         | 4           | 5 230          | 5,9                  | 3 %          |
| 2024         | 8           | 64 550         | 71,6                 | 36 %         |
| 2025         | 4           | 15 666         | 18,5                 | 9 %          |
| 2026         | 5           | 9 163          | 10,0                 | 5 %          |
| >2026        | 11          | 74 598         | 71,7                 | 36 %         |
| <b>Summa</b> | <b>44</b>   | <b>185 131</b> | <b>200,8</b>         | <b>100 %</b> |

  

| Avtalade framtida hyresintäkter          |  | 2021-12-31   | 2020-12-31     |
|------------------------------------------|--|--------------|----------------|
| Avtalade hyresintäkter år 1              |  | 197,2        | 231,7          |
| Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5 |  | 526,7        | 660,9          |
| Avtalade hyresintäkter senare än år 5    |  | 177,2        | 378,3          |
| <b>Summa</b>                             |  | <b>901,1</b> | <b>1 270,8</b> |

## NOT 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2021 till 31,1 (29,5) 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 2021 till 9,3 (8,3) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 5,2 (4,4) 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 arrendavgifter uppgick under år 2021 till 0,2 (0,2) 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 12,9 (13,2) miljoner kronor under 2021.

### ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2021 till 3,7 (3,6) miljoner kronor.

**NOT 4** Anställda och personalkostnader**KONCERNEN**

| Mkr                                                  | 2021       | 2020       |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Verkställande direktör och styrelse</b>           |            |            |
| Löner och ersättningar m.m.                          | 2,8        | 1,7        |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer            | 0,5        | 0,4        |
| Sociala avgifter                                     | 1,1        | 0,6        |
| <b>Övriga anställda</b>                              |            |            |
| Löner och ersättningar m.m.                          | –          | –          |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer            | –          | –          |
| Sociala avgifter                                     | –          | –          |
| <b>Summa kostnader för ersättning till anställda</b> | <b>4,4</b> | <b>2,7</b> |
| <b>Styrelsearvode</b>                                | <b>0,2</b> | <b>0,2</b> |

## Medelantalet anställda, koncern

| Mkr                  | 2021 | 2020 |
|----------------------|------|------|
| Medeltalet anställda | 1    | 1    |
| Varav kvinnor        | –    | –    |
| Andel kvinnor        | –    | –    |

**MODERBOLAGET**

| Mkr                                                  | 2021       | 2020       |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Verkställande direktör</b>                        |            |            |
| Löner och ersättningar m.m.                          | 2,8        | 1,7        |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer            | 0,5        | 0,4        |
| Sociala avgifter                                     | 1,1        | 0,6        |
| <b>Övriga anställda</b>                              |            |            |
| Löner och ersättningar m.m.                          | –          | –          |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer            | –          | –          |
| Sociala avgifter                                     | –          | –          |
| <b>Summa kostnader för ersättning till anställda</b> | <b>4,4</b> | <b>2,7</b> |
| <b>Styrelsearvode</b>                                | <b>0,2</b> | <b>0,2</b> |

## Medelantalet anställda, moderbolaget

| Mkr                  | 2021 | 2020 |
|----------------------|------|------|
| Medeltalet anställda | 1    | 1    |
| Varav kvinnor        | –    | –    |
| Andel kvinnor        | –    | –    |

**NOT 5** Ersättning till revisorer

| Förfalloår                                                         | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                                                    | 2021       | 2020       | 2021         | 2020       |
| Ernst & Young AB:                                                  |            |            |              |            |
| Ersättning för revision                                            | 0,3        | 0,4        | 0,3          | 0,4        |
| Ersättning för revisions-<br>verksamhet utöver<br>revisionsuppdrag | –          | –          | –            | 0          |
| Andra konsulttjänster från<br>revisionsbyrån                       |            | –          | –            | –          |
| <b>Summa</b>                                                       | <b>0,3</b> | <b>0,4</b> | <b>0,3</b>   | <b>0,4</b> |

**NOT 6** Finansiella intäkter och kostnader**KONCERNEN**

| Mkr                          | 2021         | 2020         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Finansiella intäkter</b>  | 0,3          | 0,1          |
| Räntekostnader               | –33,7        | –39,7        |
| Övriga finansiella kostnader | –0,2         | –0,2         |
| <b>Finansiella kostnader</b> | <b>–33,9</b> | <b>–39,9</b> |
| <b>Netto</b>                 | <b>–33,6</b> | <b>–39,8</b> |

**MODERBOLAGET**

| Mkr                         | 2021     | 2020       |
|-----------------------------|----------|------------|
| Finansiella intäkter        | –        | 0,5        |
| <b>Finansiella intäkter</b> | <b>–</b> | <b>0,5</b> |

## NOT 7 Resultat från andelar i koncernföretag

| Mkr                        | Moderbolaget |              |
|----------------------------|--------------|--------------|
|                            | 2021         | 2020         |
| Utdelning från dotterbolag | 242,8        | 110,0        |
| <b>Summa</b>               | <b>242,8</b> | <b>110,0</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 |             |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|                                                                      | 2021         | 2020         | 2021         | 2020        |
| <b>Aktuell skattekostnad:</b>                                        |              |              |              |             |
| Beräknad skattekostnad                                               | -15,5        | -13,3        | -0,5         | -           |
| Skatt till följd av ändrad taxering                                  | 0            | 0            | -            | -           |
| <b>Summa aktuell skatt</b>                                           | <b>-15,5</b> | <b>-13,3</b> | <b>-0,5</b>  | <b>-</b>    |
| <b>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:</b>                  |              |              |              |             |
| Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver                       | -2,6         | -4,5         | -            | -           |
| Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag                          | -            | -0,1         | -            | -0,4        |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat | -0,4         | 1,4          | -            | -           |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter        | -29,2        | -27,1        | -            | -           |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                                        | <b>-32,2</b> | <b>-30,3</b> | <b>-</b>     | <b>-0,4</b> |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>             | <b>-47,7</b> | <b>-43,6</b> | <b>-0,5</b>  | <b>-0,4</b> |

| Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader       | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                             | 2021         | 2020         | 2021         | 2020         |
| Resultat före skatt                                         | 456,4        | 208,6        | 244,4        | 110,3        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | <b>456,4</b> | <b>208,6</b> | <b>244,4</b> | <b>110,3</b> |
| Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 20,6 %     | -94,0        | -44,6        | -50,3        | -23,6        |
| Ej avdragsgilla kostnader                                   | 5,2          | -0,2         | -            | -            |
| Ej skattepliktiga intäkter                                  | -            | -            | 50,0         | 23,5         |
| Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital          | -            | -            | -0,7         | -            |
| Övriga skattemässiga justeringar                            | -0,3         | -            | 0,5          | -0,3         |
| Skatt till följd av ändrad taxering                         | -            | -            | -            | -            |
| Skatt vid fastighetsförsäljningar                           | 41,4         | -            | -            | -            |
| Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats | -            | 1,2          | -            | -            |
| <b>Redovisad skatt</b>                                      | <b>-47,7</b> | <b>-43,6</b> | <b>-0,5</b>  | <b>-0,4</b>  |

## NOT 9 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

| Mkr                                | Koncernen      |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | 2021           | 2020           |
| Specifikation av årets förändring  |                |                |
| Redovisat ingående värde           | 3 164,6        | 3 004,3        |
| Förvärv av fastigheter             | 57,4           | 92,4           |
| Investeringar i befintligt bestånd | 4,0            | 2,2            |
| Bokfört värde sålda fastigheter    | -834,7         | -              |
| Värdet förändring                  | 298,8          | 65,7           |
| <b>Redovisat värde 31 december</b> | <b>2 690,2</b> | <b>3 164,6</b> |

### MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Torslanda Property Investments fastigheter och tomträtter uppgår till 2 690,2 (3 164,6) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 298,8 (65,7) miljoner kronor. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort antal parametrar och faktorer. Samtliga fastigheter har värderats externt per 31 december 2021. Värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning 2021 uppgick till 6,2 (6,4) %.

| Beräkning av direktavkastning                   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Driftnetto enligt rapport över totalresultat    | 193,9      | 198,1      |
| Innehavsjustering för förvärv och försäljningar | -27,9      | 4,2        |
| Justerat driftnetto                             | 165,9      | 202,3      |
| Bokfört värde fastigheter                       | 2 690,2    | 3 164,6    |
| Direktavkastning, %                             | 6,2        | 6,4        |

### 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 8:10     | Göteborg | 23 243                  |
| Sörred 7:32     | Göteborg | 12 934                  |
| Östergårde 31:1 | Göteborg | 7 175                   |
| <b>Totalt</b>   |          | <b>166 687</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 driftnettot 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.

### ÅSÄTTA DRIFTNETTON VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2021 uppgick till cirka 166,3 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 168 miljoner kronor som Torslanda Property Investment redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2022. 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                  | 2 690 Mkr                                                                                                                                  |
| Oberoende värderingsföretag     | Savills Sweden                                                                                                                             |
| Kalkylperiod                    | 10 år                                                                                                                                      |
| Antagen inflationsutveckling    | 2 %                                                                                                                                        |
| Långsiktig vakansgrad           | 3,6-15 %. Vägt genomsnitt 7,8 %<br>Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter |
| Drifts- och underhållskostnader |                                                                                                                                            |
| Kalkylränta kassaflöde          | 6,0-11,3 %. Vägt genomsnitt 8,0 %                                                                                                          |
| Kalkylränta restvärde           | 6,0-11,3 %. Vägt genomsnitt 8,0 %                                                                                                          |
| Direktavkastningskrav           | 4,0-6,3 %. Vägt genomsnitt 5,3 %                                                                                                           |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| + | Hyresinbetalningar |
| - | Driftutbetalningar |
| - | Underhåll          |
| = | Driftnetto         |
| - | Investeringar      |
| = | Kassaflöde         |

### Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

| Mkr                   | Förändring         | Värdeförändring |           |
|-----------------------|--------------------|-----------------|-----------|
|                       |                    | 2021            | 2020      |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 %-enheter | -73/+81         | -76/+83   |
| Kalkylränta           | +/- 0,25 %-enheter | -51/+53         | -45/+46   |
| Hyresintäkter         | +/- 5 %            | +136/-136       | +130/-130 |
| Fastighetskostnader   | +/- 5 %            | -20/+20         | -20/+20   |

### 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 livscykeln vid kalkylperiodens slut. Intervallet för kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (6,0–11,3 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (6,0–11,3 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (4,0–6,3 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den 31 december 2021 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,0 (7,5) % respektive 8,0 (7,5) %. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,3 (5,8) %. Detta innebär att om Torslanda Property Investment fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 2 690 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 5,3 %, en kalkylränta om 8,0 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 8,0 % 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 0,0 (1,5) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2021.

Moderbolaget hade den 31 december 2021 0,0 (0,1) 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 783,9 (1 095,9) miljoner kronor.

| Uppskjuten skattefordran | Koncernen |      | Moderbolag |      |
|--------------------------|-----------|------|------------|------|
|                          | 2021      | 2020 | 2021       | 2020 |
| Underskottsavdrag        | –         | –    | –          | –    |
| <b>Summa</b>             | –         | –    | –          | –    |

| Uppskjuten skatteskuld              | Koncernen    |              | Moderbolag |      |
|-------------------------------------|--------------|--------------|------------|------|
|                                     | 2021         | 2020         | 2021       | 2020 |
| Finansiella instrument              | 0,6          | 0,1          | –          | –    |
| Temporära skillnader på fastigheter | 119,5        | 91,9         | –          | –    |
| Obeskattade reserver                | 26,8         | 32,0         | 0,1        | –    |
| <b>Summa</b>                        | <b>146,9</b> | <b>124,0</b> | 0,1        | –    |

|                                      |              |              |            |   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|------------|---|
| <b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b> | <b>146,9</b> | <b>124,0</b> | <b>0,1</b> | – |
|--------------------------------------|--------------|--------------|------------|---|

## NOT 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                                 | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                                                 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
| Periodiserade hyes-<br>rabatter och förmedlings-<br>provisioner | 1,2        | 1,0        | –            | –          |
| Övrigt                                                          | 0,6        | 4,0        | –            | –          |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>1,8</b> | <b>5,0</b> | <b>–</b>     | <b>–</b>   |

## NOT 12 Räntebärande skulder

|                                          | Koncernen      |                | Moderbolaget |            |
|------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------|
|                                          | 2021-12-31     | 2020-12-31     | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
| Räntebärande skulder,<br>långfristig del | 1 121,2        | 1 567,4        | –            | –          |
| Räntebärande skulder,<br>kortfristig del | 50,2           | 50,2           | –            | –          |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 171,4</b> | <b>1 617,6</b> | <b>–</b>     | <b>–</b>   |

De räntebärande skulderna utgjorde 41 (50) % av bolagets finansiering per 31 december 2021. De räntebärande skulderna består av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahålls av Nordea och Swedbank. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 1 175,1 (1 626,1) miljoner kronor. De räntebärande skulderna har minskat under 2021 till följd av lösen av lån mot Heleba i samband med försäljningen av Sörred 7:31 AB samt amorteringar.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 3,6 (8,4) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen som 1 171,4 (1 617,6) 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 2021 redovisades totalt 2,8 (2,3) miljoner kronor som kostnad för periodiserade upplåningskostnader.

Torslanda Property Investments långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 124,8 (1 575,9) miljoner kronor motsvarande 96 (97) % av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 1 121,2 (1 567,4) miljoner kronor per årsskiftet.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 50,2 (50,2) miljoner kronor motsvarande 4 (3) % av Torslanda Property Investment räntebärande skulder. Under 2022 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 2,2 (3,7) år vid årets utgång.

| <b>Nettoskuld</b>    | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Räntebärande skulder | 1 175,1           | 1 626,1           |
| Likviditet           | –162,1            | –94,2             |
| <b>Nettoskuld</b>    | <b>1 013,0</b>    | <b>1 531,9</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> |
|----------------------------|----------------|--------------|
| 2022                       | 50,2           | 4 %          |
| 2023                       | 528,2          | 45 %         |
| 2024                       | 596,7          | 51 %         |
| 2025                       | –              | –            |
| 2026                       | –              | –            |
| >2026                      | –              | –            |
| <b>Summa</b>               | <b>1 175,1</b> | <b>100 %</b> |

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,2 (3,7) 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 533,2 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        |
|-------------------------|----------------|---------------------|--------------|
| 2022                    | 447,7          | –                   | 38 %         |
| 2023                    | 388,4          | 3,1 %               | 33 %         |
| 2024                    | 339,0          | 3,9 %               | 29 %         |
| 2025                    | –              | –                   | –            |
| 2026                    | –              | –                   | –            |
| >2026                   | –              | –                   | –            |
| <b>Summa/genomsnitt</b> | <b>1 175,1</b> | <b>2,1 %</b>        | <b>100 %</b> |

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,4 (2,8) år.

## NOT 13 Finansiella instrument

| Derivat                            | Koncernen  |            |
|------------------------------------|------------|------------|
|                                    | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Övervärden på finansiella derivat  | 1,7        | 1,2        |
| Undervärden på finansiella derivat | –          | –          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1,7</b> | <b>1,2</b> |

  

| Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade | Koncernen  |             |
|-----------------------------------------------------------|------------|-------------|
|                                                           | 2021-12-31 | 2020-12-31  |
| Räntederivat                                              | 3,9        | –6,9        |
| <b>Summa</b>                                              | <b>3,9</b> | <b>–6,9</b> |

  

| Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade | Koncernen  |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                          | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Räntederivat                                             | 0,2        | –          |
| <b>Summa</b>                                             | <b>0,2</b> | <b>–</b>   |

Resultateffekten år 2021 för räntederivat i form av ränteswappar och räntetak uppgick till 4,1 (–6,9) miljoner kronor varav 0,2 (–) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. 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. Värdeförändringar 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 och Swedbank. Torslanda Property Investment räntederivat ingås i svenska kronor.

Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet i Torslanda Property Investment räntederivatportfölj till 1,7 (1,2) miljoner kronor.

Torslanda Property Investment räntederivat omfattade sammanlagt 727,4 (1 088,1) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Torslanda Property Investment ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 62 % (67 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Den vägda genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,4 (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 –0,10 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 2,1 (2,1) % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 1,4 (2,8) år vid årsskiftet.

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

## NOT 13 Finansiella instrument, forts.

### Derivatavtal 31 december 2021

| Belopp i miljoner kronor       | Antal      |            | Nominella belopp |                | Andel        |              | Genomsnittlig återstående löptid |            | Genomsnittlig räntenivå |               | Marknadsvärde |            |
|--------------------------------|------------|------------|------------------|----------------|--------------|--------------|----------------------------------|------------|-------------------------|---------------|---------------|------------|
|                                | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31       | 2020-12-31     | 2021-12-31   | 2020-12-31   | 2021-12-31                       | 2020-12-31 | 2021-12-31              | 2020-12-31    | 2021-12-31    | 2020-12-31 |
| <b>Nominella ränteswappar:</b> |            |            |                  |                |              |              |                                  |            |                         |               |               |            |
| Nordea                         | 1          | 1          | 194,2            | 194,2          | 27 %         | 18 %         | 1,7                              | 2,7        | -0,10 %                 | -0,10 %       | 1,1           | 0,6        |
| Helaba                         | -          | 1          | -                | 180,4          | -            | 17 %         | -                                | 5,7        | -                       | 0,14 %        | -             | 0,3        |
| <b>Delsumma</b>                | <b>1</b>   | <b>2</b>   | <b>194,2</b>     | <b>374,5</b>   | <b>27 %</b>  | <b>34 %</b>  | <b>1,7</b>                       | <b>4,2</b> | <b>-0,10 %</b>          | <b>0,02 %</b> | <b>1,1</b>    | <b>0,9</b> |
| <b>Räntetak:</b>               |            |            |                  |                |              |              |                                  |            |                         |               |               |            |
| Nordea                         | 1          | 1          | 194,2            | 194,2          | 27 %         | 18 %         | 1,7                              | 2,7        | 2,0 %                   | 2,0 %         | 0             | -          |
| Swedbank                       | 1          | 1          | 339,0            | 339,0          | 47 %         | 31 %         | 2,7                              | 3,7        | 2,0 %                   | 2,0 %         | 0,5           | 0,1        |
| Helaba                         | -          | 1          | -                | 180,4          | -            | 17 %         | -                                | 5,7        | -                       | 2,0 %         | -             | 0,1        |
| <b>Delsumma</b>                | <b>2</b>   | <b>3</b>   | <b>533,2</b>     | <b>713,5</b>   | <b>73 %</b>  | <b>66 %</b>  | <b>2,4</b>                       | <b>4,0</b> | <b>2,0 %</b>            | <b>2,0 %</b>  | <b>0,6</b>    | <b>0,4</b> |
| <b>Summa</b>                   | <b>3</b>   | <b>5</b>   | <b>727,4</b>     | <b>1 088,1</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> | <b>2,2</b>                       | <b>4,0</b> | <b>1,44 %</b>           | <b>1,32 %</b> | <b>1,7</b>    | <b>1,2</b> |

### Räntederivat 31 december 2021

| Räntebindning, år       | Nominellt belopp, Mkr | Marknadsvärde, Mkr | Genomsnittlig ränta |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| 2022                    | -                     | -                  | -                   |
| 2023                    | 388,4                 | 0,5                | 0,95 %              |
| 2024                    | 339,0                 | 1,2                | 2,00 %              |
| 2025                    | -                     | -                  | -                   |
| 2026                    | -                     | -                  | -                   |
| >2027                   | -                     | -                  | -                   |
| <b>Summa/genomsnitt</b> | <b>727,4</b>          | <b>1,7</b>         | <b>1,44 %</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 1 227,9 (1 749,8) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per 31 december 2021 respektive per 31 december 2020.

### 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 2021-12-31

| År            | IB skulder | Amorteras      | UB skulder | Räntebetalning | Derivatbetalning | Totala betalningar |
|---------------|------------|----------------|------------|----------------|------------------|--------------------|
| 2022          | 1 175,1    | -50,2          | 1 124,9    | -24,6          | 0,1              | -74,7              |
| 2023          | 1 124,9    | -528,2         | 596,7      | -20,2          | 0,1              | -548,3             |
| 2024          | 596,7      | -596,6         | -          | -8,3           | 0,1              | -604,9             |
| 2025          | -          | -              | -          | -              | -                | -                  |
| 2026          | -          | -              | -          | -              | -                | -                  |
| >2026         | -          | -              | -          | -              | -                | -                  |
| <b>Totalt</b> |            | <b>1 175,1</b> |            | <b>-53,1</b>   | <b>0,3</b>       | <b>-1 227,9</b>    |

### 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>    |

### Kategorisering av finansiella instrument

|                                              | Koncernen 2021-12-31                                                     |                                                                             | Koncernen 2020-12-31                                                        |                                                               |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                              | 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                                 | -                                                                        | 1,7                                                                         | -                                                                           | 1,2                                                           |
| Hysesfordringar                              | 0,3                                                                      | -                                                                           | -                                                                           | -                                                             |
| Övriga fordringar                            | 3,4                                                                      | -                                                                           | 1,0                                                                         | -                                                             |
| Likvida medel                                | 162,1                                                                    | -                                                                           | 94,2                                                                        | -                                                             |
| <b>Summa</b>                                 | <b>165,8</b>                                                             | <b>1,7</b>                                                                  | <b>95,2</b>                                                                 | <b>1,2</b>                                                    |
| <b>Finansiella skulder</b>                   |                                                                          |                                                                             |                                                                             |                                                               |
| Räntederivat                                 | -                                                                        | -                                                                           | -                                                                           | -                                                             |
| Räntebärande skulder                         | 1 171,4                                                                  | -                                                                           | 1 617,7                                                                     | -                                                             |
| Leverantörsskulder                           | 0,3                                                                      | -                                                                           | 0,3                                                                         | -                                                             |
| Övriga skulder                               | 27,5                                                                     | -                                                                           | 35,1                                                                        | -                                                             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 55,3                                                                     | -                                                                           | 54,9                                                                        | -                                                             |
| <b>Summa</b>                                 | <b>1 254,5</b>                                                           | <b>-</b>                                                                    | <b>1 707,9</b>                                                              | <b>-</b>                                                      |

## NOT 14 Övriga långfristiga skulder

|                               | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                               | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
| Depositioner från hyresgäster | 0,8        | 3,8        | -            | -          |
| <b>Summa</b>                  | <b>0,8</b> | <b>3,8</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

## NOT 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                | Koncernen   |             | Moderbolaget |            |
|--------------------------------|-------------|-------------|--------------|------------|
|                                | 2021-12-31  | 2020-12-31  | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
| Upplupen fastighetsskatt       | 0,9         | 4,8         | -            | -          |
| Upplupna finansiella kostnader | 5,5         | 7,4         | -            | -          |
| Förutbetalda hyresintäkter     | 44,5        | 40,2        | -            | -          |
| Övriga interimsskulder         | 4,4         | 2,4         | 0,9          | 0,9        |
| <b>Summa</b>                   | <b>55,3</b> | <b>54,9</b> | <b>0,9</b>   | <b>0,9</b> |

## NOT 16 Andelar i koncernföretag

| Direktägda dotterföretag                  | Org nr      | Säte      | Andel | Antal aktier/<br>andelar | Bokfört värde<br>2021-12-31 | Bokfört värde<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------------|-------------|-----------|-------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Atlas Nord Fastigheter AB                 | 559209-5839 | Stockholm | 100 % | 50 000                   | 253,1                       | 253,1                       |
| 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                       | 454,0                       |
| Torslanda Property Investment HoldCo 4 AB | 559251-8475 | Stockholm | 100 % | 50 000                   | 130,1                       | 0,1                         |
| <b>Summa</b>                              |             |           |       |                          | <b>1 265,7</b>              | <b>1 135,7</b>              |
| Indirekt ägda dotterföretag               | Org nr      | Säte      |       |                          |                             |                             |
| Fastighets AB Kansliet                    | 556797-8043 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Fastightets AB Östergårde                 | 556951-8169 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Gothenburg PVH AB                         | 556808-4221 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Gullkullen 2 Fastighets AB                | 556951-8169 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Gullkullen Fastighets AB                  | 556951-8177 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Sörred 7:32 AB                            | 559103-3740 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Sörred 7:33 AB                            | 559103-3708 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Torslanda Property Investment BidCo 6 AB  | 559251-8483 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Torslanda Property Investment BidCo 7 AB  | 559276-9821 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Torslanda Property Investment BidCo 9 AB  | 559348-5419 | Stockholm |       |                          |                             |                             |
| Torslanda Sicklaön 145:16 AB              | 559271-1732 | Stockholm |       |                          |                             |                             |

## NOT 17 Fordringar på koncernföretag

|                                | Moderbolag   |             |
|--------------------------------|--------------|-------------|
| Koncernföretag                 | 2021-12-31   | 2020-12-31  |
| Torslanda Property HoldCo 4 AB | 18,6         | 95,9        |
| Atlas Nord Fastigheter AB      | 166,4        | –           |
| <b>Summa</b>                   | <b>185,0</b> | <b>95,9</b> |

## NOT 18 Skulder till koncernföretag

|                           | Moderbolag   |            |
|---------------------------|--------------|------------|
| Koncernföretag            | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
| Atlas Nord Fastigheter AB | 418,3        | –          |
| <b>Summa</b>              | <b>418,3</b> | <b>–</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 Property Investment AB som är ett joint venture mellan Sagax och Nyfosa. Förvaltnings-tjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärs-mässiga villkor. Arvode till Sagax uppgick till 3,1 miljoner kronor och till Nyfosa 2,8 miljoner kronor.

Under året har 1,0 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 2021. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 4.

### MODERBOLAGET

Moderbolaget, Torslanda Property Investment AB, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknads-information och kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärs-mässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och intern-räntedebitering.

## NOT 20 Eget kapital

### AKTIEKAPITAL

I december genomfördes ett frivilligt inlösenerbjudande (1:5) om högst 14 155 150 aktier. Inlösenkursen uppgick till 23,84 kronor per aktie. 13 952 687 aktier anmäldes för inlösen motsvarande en avslutningsgrad om 98,6 %. Inlösenlikviden uppgick till 332 632 058,08 kronor. Antalet aktier efter inlösen uppgår till 56 823 063.

### Aktiekapitalets utveckling

| Datum            | Händelse                       | Förändring<br>aktie-<br>kapital | Kvot-<br>värde,<br>kronor | Förändring<br>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<br>aktiekapital | -500 000                        | 1,00                      | -500 000                   |
| 2 oktober 2019   | Riktad<br>nyemission           | 4 937 575                       | 1,00                      | 4 937 575                  |
| 20 mars 2020     | Aktiesplit 10:1                | –                               | 0,1                       | 63 698 175                 |
| 9 december 2021  | Inlösen av aktier              | 20 246                          | 0,125                     | -13 952 687                |
| <b>Summa</b>     |                                | <b>7 097 821</b>                |                           | <b>56 823 063</b>          |

### UTDELNING

Torslanda Property Investment AB:s styrelse föreslår årsstämman 2022 att besluta om en utdelning om 0,92 (0,88) kronor per aktie för var vid avstämningsdagen befintlig aktie. Totalt föreslås 52,3 (62,3) miljoner kronor i utdelning vilket motsvarar 35 (42) % av koncernens förvaltningsresultat för 2021 och 37 (40) % av koncernens kassaflöde för 2021 före förändring av rörelsekapitalet.

## NOT 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Ställda säkerheter för<br>räntebärande skulder | Koncernen      |                | Moderbolaget |              |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
|                                                | 2021-12-31     | 2020-12-31     | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
| Fastighetsinteckningar                         | 1 282,2        | 1 683,0        | –            | –            |
| Pantsatta dotterbolags-<br>andelar             | –              | –              | 830,6        | 865,9        |
| Pantsatta bankkonton                           | –              | –              | –            | –            |
| <b>Summa</b>                                   | <b>1 282,2</b> | <b>1 683,0</b> | <b>830,6</b> | <b>865,9</b> |

| Eventalförpliktelser/<br>Ansvarsförbindelser              | Koncernen  |            | Moderbolaget   |                |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|----------------|----------------|
|                                                           | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
| Borgenförbindelser<br>avseende dotterföretags<br>krediter | –          | –          | 1 175,1        | 1 626,1        |
| <b>Summa eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser</b>     | <b>–</b>   | <b>–</b>   | <b>1 175,1</b> | <b>1 626,1</b> |

## NOT 22 Kassaflödesanalys

| Poster ingående<br>i likvida medel | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                    | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
| Kassa och bank                     | 162,1      | 94,2       | 85,2         | 33,0       |

Koncernens finansiella kostnader har minskat till 33,7 (39,7) miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under 2021. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2021 till 2,1 (2,1) %. De räntebärande skulderna inklusive periodiserade upplåningskostnader har under 2021 till följd av amorteringar minskat till 1 171,4 (1 617,7) miljoner kronor samtidigt som koncernens erlagda räntor för räntebärande skulder uppgick till 31,8 (37,4) miljoner kronor.

Rörelsekapitalet, exklusive förutbetalda hyresintäkter om 55,4 (50,2) miljoner kronor, uppgick den 31 december 2021 till 53,0 (–14,1) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 141,7 (155,3) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –2,6 (–16,4) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 775,7 (–94,4) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 4,0 (2,2) miljoner kronor. Fastighetstransaktioner bidrog till koncernens kassaflöde med 779,8 (–92,4) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –846,9 (–109,7) miljoner kronor netto. Koncernen upptog ingen nyupplåning under perioden eller jämförelseåret. Amorteringar uppgick till 451,0 (50,2) miljoner kronor. Under året betalades 62,3 (59,5) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna. Sammantaget har likvida medel förändrats med 67,9 (94,2) miljoner kronor till 162,1 (–65,2) miljoner kronor under 2021.

## NOT 22 Kassaflödesanalys, forts.

|                                   | 2020           |              |                          |                       |                | 2021          |                          |                       |                |  |
|-----------------------------------|----------------|--------------|--------------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------------------------|-----------------------|----------------|--|
|                                   | 2019-12-31     | Kassaflöde   | Icke kassaflöde          |                       | 2020-12-31     | Kassaflöde    | Icke kassaflöde          |                       | 2021-12-31     |  |
|                                   |                |              | Upplånings-<br>kostnader | Om-<br>klassificering |                |               | Upplånings-<br>kostnader | Om-<br>klassificering |                |  |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 50,2           | -50,2        | -                        | 50,2                  | 50,2           | -50,2         | -                        | 50,2                  | 50,2           |  |
| Långfristiga räntebärande skulder | 1 615,6        | -            | 2,0                      | -50,2                 | 1 567,4        | -400,8        | 4,8                      | -50,2                 | 1 121,2        |  |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 665,8</b> | <b>-50,2</b> | <b>2,0</b>               | <b>-</b>              | <b>1 617,7</b> | <b>-451,0</b> | <b>4,8</b>               | <b>-</b>              | <b>1 171,4</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 hantling 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 påverkar bolagets 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 | 2021        | 2020        |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning | +/-1 %     | -9,8/-1,9   | -11,8/-3,7  |
| Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå           | +/-1 %     | -11,8/+11,8 | -16,3/+16,3 |

### LIKVIDITETSRISK

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna möta koncernens betalningsåtaganden. Bolagets senast förvärvade fastigheter Kansliet 1 och Sicklaön 145:16 är obelånade och avsikten är att finansiera dem under 2022.

### FINANSIERINGSRISK

Torslanda Property Investments finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av kreditfaciliteter i svenska affärsbanker. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan förändras vilket kan påverka bolagets möjligheter till att refinansiering av befintliga skulder uteblir 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          | 2021-12-31           |              |                 | 2020-12-31           |            |                 |
|--------------|----------------------|--------------|-----------------|----------------------|------------|-----------------|
|              | Kapital-<br>bindning | Andel, %     | Ränta<br>lån, % | Kapital-<br>bindning | Andel, %   | Ränta<br>lån, % |
| < 1 år       | 50,2                 | 4 %          | 2,1             | 50,2                 | 3          | 2,1             |
| 1-2 år       | 528,2                | 45 %         | 2,1             | 50,2                 | 3          | 2,1             |
| 2-3 år       | 596,6                | 51 %         | 2,1             | 528,2                | 32         | 2,1             |
| 3-4 år       | –                    | –            | –               | 596,6                | 37         | 2,1             |
| > 4 år       | –                    | –            | –               | 400,8                | 25         | 2,0             |
| <b>Summa</b> | <b>1 175,1</b>       | <b>100 %</b> | <b>2,1</b>      | <b>1 626,1</b>       | <b>100</b> | <b>2,1</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 83 (90) % 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.

| Mkr                     | 2021-12-31   | 2020-12-31  |
|-------------------------|--------------|-------------|
| Hyresfordringar         | 0,3          | 0           |
| Kortfristiga fordringar | 12,9         | 5,7         |
| Likvida medel           | 162,1        | 94,2        |
| <b>Totalt</b>           | <b>175,3</b> | <b>99,9</b> |

| Mkr                                 | Finansiella<br>tillgångar |            | Finansiella<br>skulder |            |
|-------------------------------------|---------------------------|------------|------------------------|------------|
|                                     | 2021-12-31                | 2020-12-31 | 2021-12-31             | 2020-12-31 |
| Redovisade belopp i balansräkningen | 1,7                       | 1,2        | –                      | –          |
| Belopp som omfattas av nettning     | –                         | –          | –                      | –          |
| <b>Belopp efter nettning</b>        | <b>1,7</b>                | <b>–</b>   | <b>–</b>               | <b>–</b>   |

## NOT 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets gång

Fastigheten Skogskarlen 2 belägen i Solna tillträdades den 15 mars 2022. I samband med tillträdet upptogs bankfinansiering om 420 miljoner. Lånet tillhandahölls av SEB. Lånet löper på 3 år

Till följd av Rysslands invasion av Ukraina har osäkerheten kring den makroekonomiska utvecklingen ökat. Torslanda Property Investment bedriver ingen verksamhet i Ukraina eller i Ryssland. Bolaget påverkas således endast indirekt av kriget och dess konsekvenser och följer utvecklingen för att identifiera och, om möjligt, bemöta eventuella risker.

## NOT 25 Förslag till vinstdisposition

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

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Balanserade vinstmedel | 6 139 182,28            |
| Överkursfond           | 829 881 629,00          |
| Årets resultat         | 243 516 286,98          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 079 537 098,26</b> |

|                                                |                         |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| Till aktieägarna utdelas 0,92 kronor per aktie | 52 277 217,96           |
| Överföres till överkursfond                    | 829 881 629,00          |
| Överföres till balanserade vinstmedel          | 197 378 251,30          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>1 079 537 098,26</b> |

### STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Styrelsen föreslår att 0,92 kronor per aktie delas ut till aktieägarna. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 52 277 218 kronor, vilket utgör 4,8 procent av Bolagets egna kapital och 3,7 procent av koncernens eget kapital.

Den föreslagna utdelningen utgör samtidigt 4,8 procent av de fria medel som beloppsmässigt står till årsstämman förfogande. Koncernens soliditet uppgår till 50 procent före utdelning och 48 procent efter utdelning. Bolagets 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 värdeförändringar vid värdering av finansiella instrument till verkligt värde.

Styrelsen bedömer att Bolagets 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 Bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturen.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att Bolaget och koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet såsom det redovisats i den senast avgivna årsredovisningen står i rimlig proportion till omfattningen på Bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande med beaktande av den nu föreslagna 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 2022  
 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 4 maj 2022  
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 4 maj 2022

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

#### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

Stefan Berg, verkställande direktör  
+46 737 08 82 19

## Kalendarium

Årsstämma 2022  
Delårsrapport januari-juni 2022  
Delårsrapport januari-september 2022

25 maj 2022  
11 juli 2022  
18 oktober 2022

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

11 juli 2022  
10 oktober 2022  
9 januari 2023  
11 april 2023

# 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 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 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 årsredovisningen 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 felaktig-

het 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.

| Innehåll                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | VD-ord | Affärsidé, mål och strategier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Marknadsöversikt och fastighetsbestånd | Styrelse/Ledning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Finansiella rapporter |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <p>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.</p> <p><b>RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR</b></p> <p><b>Uttalanden</b></p> <p>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 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.</p> <p>Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.</p> <p><b>Grund för uttalanden</b></p> <p>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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.</p> <p>Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.</p> <p><b>Styrelsens och verkställande direktörens ansvar</b></p> <p>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 moder-</p> |        | <p>bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.</p> <p>Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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.</p> <p><b>Revisorns ansvar</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller</li> <li>• på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.</p> |                                        | <p>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.</p> <p>Stockholm den 4 maj 2022</p> <p>Ernst &amp; Young AB</p> <p>Oskar Wall<br/>Auktoriserad revisor</p> |                       |

## Nyckeltal

| Belopp i miljoner kronor                                                                                       | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec | 2019<br>jan-dec | 2018<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                                                                          |                 |                 |                 |                 |
| Direktavkastning, %                                                                                            | 6,2             | 6,4             | 6,8             | 6,7             |
| Överskottsgrad, %                                                                                              | 86              | 87              | 85              | 85              |
| Areamässig uthyrningsgrad, %                                                                                   | 100             | 100             | 100             | 100             |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                                                                    | 99              | 100             | 100             | 99              |
| Hysesduration vid periodens utgång, år                                                                         | 4,5             | 5,5             | 6,4             | 4,9             |
| Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm                                                              | 186             | 196             | 194             | 49              |
| Antal fastigheter vid periodens utgång                                                                         | 8               | 8               | 7               | 1               |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                                                                   |                 |                 |                 |                 |
| Avkastning på totalt kapital, %                                                                                | 6,0             | 5,9             | 3,9             | 6,3             |
| Avkastning på eget kapital, %                                                                                  | 28,9            | 12,2            | 6,3             | 14,8            |
| Avkastning på eget kapital före skatt, %                                                                       | 32,2            | 15,4            | 12,1            | 20,5            |
| Genomsnittlig ränta, %                                                                                         | 2,1             | 2,1             | 2,2             | 2,8             |
| Räntebindning inkl. derivat, år                                                                                | 1,4             | 2,8             | 3,4             | 0,8             |
| Kapitalbindning, år                                                                                            | 2,2             | 3,7             | 4,6             | 0,9             |
| Soliditet, %                                                                                                   | 50              | 43              | 41              | 48              |
| Belåningsgrad, %                                                                                               | 41              | 50              | 52              | 39              |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr                                                                                         | 5,5             | 8,1             | 19,9            | 5,5             |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                                                        | 5,5             | 4,8             | 4,5             | 5,0             |
| <b>Data per aktie</b> (bolaget har inga potentiella aktier och därmed ingen utspädningseffekt) <sup>1)2)</sup> |                 |                 |                 |                 |
| Börskurs vid periodens utgång, kr                                                                              | 20,90           | 15,00           | 19,10           | 13,50           |
| Substansvärde (NAV), kr                                                                                        | 27,65           | 21,60           | 19,63           | 18,73           |
| Eget kapital, kr                                                                                               | 25,09           | 19,87           | 18,43           | 15,61           |
| Resultat, kr                                                                                                   | 5,81            | 2,33            | 1,53            | 2,21            |
| Förvaltningsresultat, kr                                                                                       | 2,15            | 2,12            | 1,76            | 1,57            |
| Kassaflöde, kr                                                                                                 | 2,02            | 2,19            | 1,69            | 1,46            |
| Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen)                                                                      | 0,92            | 0,88            | 0,88            | 0,80            |
| Antal vid periodens utgång                                                                                     | 56 823 063      | 70 775 750      | 70 775 750      | 21 400 000      |
| Genomsnittligt antal                                                                                           | 70 317 032      | 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.

2) Antalet aktier har påverkats av inlösen av 13 952 687 aktier i december 2021, vilket har påverkat beräkningen av vissa nyckeltal.

## Definitioner

Torslanda Property Investment har valt att redogöra för alternativa nyckeltal i enlighet med de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i bolagets fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

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

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

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

## Beräkning av alternativa nyckeltal

| Belopp i miljoner kronor<br>om inte annat anges | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Avkastning på eget kapital</b>               |                 |                 |
| Resultat efter skatt                            | 408,7           | 165,0           |
| Tillägg för omräkning till årsvärde             | –               | –               |
| Genomsnittligt eget kapital                     | 1 416,2         | 1 355,2         |
| Avkastning på eget kapital                      | 28,9 %          | 12,2 %          |
| <b>Avkastning på eget kapital före skatt</b>    |                 |                 |
| Resultat före skatt                             | 456,4           | 208,6           |
| Tillägg för omräkning till årsvärde             | –               | –               |
| Genomsnittligt eget kapital                     | 1 416,2         | 1 355,2         |
| Avkastning på eget kapital                      | 32,2 %          | 15,4 %          |
| <b>Avkastning på totalt kapital</b>             |                 |                 |
| Förvaltningsresultat                            | 151,0           | 149,8           |
| Tillägg för omräkning till årsvärde             | –               | –               |
| Finansiella kostnader                           | 33,7            | 39,7            |
| Tillägg för omräkning till årsvärde             | –               | –               |
| Resultat före finansiella kostnader             | 185,0           | 189,5           |
| Genomsnittligt totalt kapital                   | 3 070,7         | 3 232,8         |
| Avkastning på totalt kapital                    | 6,0 %           | 5,9 %           |
| <b>Areamässig uthyrningsgrad</b>                |                 |                 |
| Kontrakterad area, tusental kvm                 | 185,1           | 196,2           |
| Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm         | 185,7           | 196,2           |
| Areamässig uthyrningsgrad                       | 99,7 %          | 100 %           |
| <b>Belåningsgrad</b>                            |                 |                 |
| Räntebärande skulder                            | 1 175,1         | 1 626,1         |
| Totala tillgångar                               | 2 869,0         | 3 270,7         |
| Belåningsgrad                                   | 40,9 %          | 49,7 %          |
| <b>Direktavkastning</b>                         |                 |                 |
| Driftnetto                                      | 193,9           | 198,1           |
| Tillägg för omräkning till årsvärde             | –               | –               |
| Innehavsjustering, förvärv/försäljningar        | –27,9           | 4,2             |
| Justerat driftnetto                             | 165,9           | 202,3           |
| Fastigheternas bokförda värde                   | 2 690,2         | 3 164,6         |
| Direktavkastning                                | 6,2 %           | 6,4 %           |

| Belopp i miljoner kronor<br>om inte annat anges        | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>EBITDA rullande 12 månader</b>                      |                 |                 |
| Driftnetto                                             | 193,9           | 198,1           |
| Central administration                                 | –9,2            | –8,5            |
| EBITDA                                                 | 184,7           | 189,6           |
| <b>Eget kapital per aktie <sup>1) 2)</sup></b>         |                 |                 |
| Eget kapital                                           | 1 425,8         | 1 406,6         |
| Antal aktier, st                                       | 56 823 063      | 70 775 750      |
| Eget kapital per aktie, kr                             | 25,09           | 19,87           |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>                        |                 |                 |
| Kontrakterad årshyra                                   | 200,8           | 232,0           |
| Hyresvärde                                             | 202,5           | 232,8           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad                               | 99,2 %          | 99,6 %          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                            |                 |                 |
| Resultat efter skatt                                   | 408,7           | 165,0           |
| Skatt                                                  | 47,7            | 43,6            |
| Värdeförändringar                                      | –305,4          | –58,8           |
| Förvaltningsresultat                                   | 151,0           | 149,8           |
| <b>Förvaltningsresultat per aktie <sup>1) 2)</sup></b> |                 |                 |
| Förvaltningsresultat                                   | 151,0           | 149,8           |
| Genomsnittligt antal aktier, st                        | 70 317 032      | 70 775 750      |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr                     | 2,15            | 2,12            |
| <b>Hyresduration</b>                                   |                 |                 |
| Avtalade framtida hyresintäkter                        | 901,1           | 1 270,8         |
| Kontrakterad årshyra                                   | 200,8           | 232,0           |
| Hyresduration, år                                      | 4,5             | 5,5             |
| <b>Kassaflöde per aktie <sup>1) 2)</sup></b>           |                 |                 |
| Resultat före skatt                                    | 456,4           | 208,6           |
| Ej kassaflödespåverkande poster                        | –302,8          | –56,9           |
| Betald skatt                                           | –11,9           | 3,6             |
| Kassaflöde                                             | 143,4           | 155,3           |
| Kassaflöde per aktie, kr                               | 2,02            | 2,19            |

| Belopp i miljoner kronor<br>om inte annat anges                | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Nettoskuld</b>                                              |                 |                 |
| Räntebärande skulder                                           | 1 175,1         | 1 626,1         |
| Likvida medel                                                  | –162,1          | –94,2           |
| Nettoskuld                                                     | 1 013,0         | 1 531,9         |
| <b>Nettoskuld/EBITDA</b>                                       |                 |                 |
| Nettoskuld                                                     | 1 013,0         | 1 531,9         |
| EBITDA rullande 12 månader                                     | 184,7           | 189,6           |
| Nettoskuld/EBITDA                                              | 5,5 x           | 8,1 x           |
| <b>Resultat per aktie <sup>1) 2) 3)</sup></b>                  |                 |                 |
| Resultat efter skatt                                           | 408,7           | 165,0           |
| Genomsnittligt antal aktier, st                                | 70 317 032      | 70 775 750      |
| Resultat per aktie, kr                                         | 5,81            | 2,33            |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>                                      |                 |                 |
| Förvaltningsresultat                                           | 151,0           | 149,8           |
| Finansiella kostnader                                          | 33,7            | 39,7            |
| Räntetäckningsgrad                                             | 5,5             | 4,8             |
| <b>Soliditet</b>                                               |                 |                 |
| Eget kapital                                                   | 1 425,8         | 1 406,6         |
| Totala tillgångar                                              | 2 869,0         | 3 270,7         |
| Soliditet                                                      | 50 %            | 43 %            |
| <b>Substansvärde (NAV) <sup>1) 2)</sup></b>                    |                 |                 |
| Eget kapital                                                   | 1 425,8         | 1 406,6         |
| Återläggning av derivat                                        | –1,7            | –1,2            |
| Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 146,9           | 123,8           |
| Substansvärde (NAV)                                            | 1 571,0         | 1 529,1         |
| Substansvärde (NAV) per aktie, kr                              | 27,65           | 21,60           |
| <b>Överskottsgrad</b>                                          |                 |                 |
| Driftnetto                                                     | 193,9           | 198,1           |
| Hyresintäkter                                                  | 224,7           | 227,6           |
| Överskottsgrad                                                 | 86 %            | 87 %            |

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

2) Antalet aktier har påverkats av inlösen av 13 952 687 aktier i december 2021, vilket har påverkat beräkningen av vissa nyckeltal.

3) 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)