

## Delårsrapport januari-mars 2022

### FÖRSTA KVARTALET 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 52,1 (58,1) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 33,4 (38,9) miljoner kronor motsvarande 0,59 (0,55) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 243,9 (59,0) miljoner kronor och finansiella instrument med totalt 5,8 (2,6) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 226,6 (79,7) miljoner kronor motsvarande 3,99 (1,13) kronor per aktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 17,3 (32,9) miljoner kronor motsvarande 0,30 (0,46) kronor per aktie. Kassaflödet påverkades av skatteinbetalning avseende beskattningsåret 2020 samt fastighetsförvärv.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till –3 100 kvadratmeter men med oförändrad årshyra.
- Under perioden har bolaget tillträtt fastigheten Skogskarlen 2 i Solna omfattande 12 100 kvadratmeter uthyrningsbar area.

### JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2022

För 2022 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd uppgå till 140 miljoner kronor, motsvarande 2,46 kronor per aktie. Den tidigare prognosen uppgick till 145 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommunikén för 2021. Den lägre prognosen beror på högre räntor under återstoden av 2022.

### Nyckeltal i urval

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Resultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	3,99	1,13	5,81	2,33
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	0,59	0,55	2,15	2,12
Substansvärde per aktie, kr <sup>1)</sup>	34,44	22,92	27,65	21,60
Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen) <sup>1)</sup>	–	–	0,92	0,88
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,7	5,5	4,8
Belåningsgrad, %	44	48	41	50
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 390,0	3 224,6	2 690,2	3 164,6
Fastigheternas direktavkastning, %	6,2	6,1	6,2	6,4

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

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

**Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgår till 3 390 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 185 000 kvadratmeter bestående av företrädesvis kontorslokaler.**

# VD:s sammanfattning av första kvartalet 2022

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet 2022 uppgick till 33,4 miljoner kronor motsvarande 0,59 kronor per aktie. En ökning med 2,9 miljoner motsvarande 7,2 % jämfört med föregående kvartal. Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 283,1 miljoner kronor motsvarande 4,98 kronor per aktie.

Den 15 mars 2022 tillträdde bolaget fastigheten Skogskarlen 2, en 12 100 kvadratmeter stor kontorsfastighet belägen i Solna utanför Stockholm som förvärvades under slutet av 2021 för 458,2 miljoner kronor. Sedan förvärvet har vi tecknat nya hyresavtal om totalt 2 200 kvadratmeter med en årshyra om 7,5 miljoner kronor. I den övriga portföljen belägen i Göteborg mottogs uppsägningar av hyresavtal omfattande 5 300 kvadratmeter med en årshyra om 7,5 miljoner kronor. Avtal motsvarande 1 200 kvadratmeter med en årshyra om 1,7 miljoner kronor förlängdes även under kvartalet. Nettouthyrningen för bolaget uppgår därmed till -3 100 kvadratmeter men med oförändrad årshyra.

Den realiserade värdeförändringen i fastighetsportföljen uppgick till 243,9 miljoner kronor. Störst påverkan på värdeförändringen hade fastigheten Skogskarlen 2 där uthyrningar genomförts. Värdet på fastighetsportföljen uppgick därmed till 3 390,0 miljoner kronor vid kvartalets utgång, en ökning med 700,0 miljoner kronor från föregående kvartal. I och med förvärvet av fastigheten Skogskarlen 2 utgör Stockholmsportföljen 25,6 % av fastigheternas totala marknadsvärde. Bolagets målsättning att diversifiera portföljen har därmed kommit en bit på väg.

Värdeförändringar av derivat uppgick till 5,8 miljoner kronor under kvartalet till följd av ökade marknadsräntor. Bolagets kassa minskade med 31,2 miljoner jämfört med föregående kvartal och uppgick därmed till 130,9 miljoner kronor vid kvartalets utgång. Ny finansiering om 419,0 miljoner kronor togs upp med SEB i samband med tillträdet av Skogskarlen 2. Räntebärande skulder uppgick till 1 580,4 miljoner kronor och belåningsgraden till 44 % vid kvartalets slut.

Substansvärdet uppgick till 1 842,2 miljoner kronor vid kvartalets slut motsvarande 32,42 kronor per aktie. Jämfört med föregående kvartal är det en ökning med 4,77 kronor per aktie motsvarande 17,3 %.

## Intjäningsförmåga

Bolagets förvaltningsresultat på 12 månaders basis per 1 april 2022 uppgick till 151 miljoner kronor motsvarande 2,66 kronor per aktie en ökning med 15 % från föregående kvartal. Ökningen beror på förvärvet av fastigheten Skogskarlen 2.

## Marknaden

Jag bedömer att efterfrågan på kontorslokaler just nu är högre än normalt och att det finns ett uppdämt behov från företag som avvaktat med beslut under Corona-pandemin. Vi har tecknat fyra nya hyresavtal i fastigheten Skogskarlen 2 i Solna sedan tillträdet den 15 mars 2022. Hyresnivåerna som föll cirka 10 % under Corona-pandemin har helt återhämtat sig och stigit förbi nivåerna som rådde före pandemin.

Den geopolitiska situationen med kriget i Ukraina sätter spår i form av ökad inflation och ränteoro. Hur permanent den höga inflationstakten blir återstår att se. Bundna räntor har snabbt rört sig uppåt sen krigsutbrottet. Den rörliga STIBOR 3-månadersräntan är fortfarande låg men har rört sig från svagt negativa nivåer till att nu vara positiv. Kurvan talar för att även den rörliga räntan kommer stiga framöver. De högre räntenivåerna har inte avspeglats i prisbilden för kontorsfastigheter. Den höga inflationstakten och stigande hyror motverkar effekten och de höga prisnivåerna kvarstår. Flera observerade transaktioner av kontorsfastigheter den senaste tiden har skett till direktavkastningar som motsvarar obefintlig eller till och med negativ spread mot finansieringskostnaden med bundna räntor på tre till fem år.

Fokus för Torslanda Property Investment framöver ligger på fortsatt uthyrningsarbete och projektutveckling av den befintliga portföljen. Därutöver är strategin fortsatt att förvärva kontorsfastigheter av god kvalitet intill spårbunden trafik.

Stockholm den 13 april 2022

Stefan Berg, VD

# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2022. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Belopp avseende finansiell ställning samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 33,4 (38,9) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 7 % till 0,59 (0,55) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 243,9 (59,0) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 5,8 (2,6) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 226,6 (79,7) miljoner kronor.

## INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 52,1 (58,1) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99 (100) %.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 4,4 (4,3) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt minskade till 2,8 (3,4) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 0,9 (0,9) miljoner kronor.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 3,6 (2,4) miljoner kronor motsvarande 6,9 (4,1) % 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 1 580,4 (1 605,6) miljoner kronor och de finansiella kostnaderna uppgick till 7,1 (8,1) miljoner kronor. Minskningen av de räntebärande skulderna beror på fastighetsförsäljningar samt amorteringar.

Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick den sista mars 2022 till 2,1 (2,1) %.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Omvärderingar av fastigheterna har påverkat resultatet med 243,9 (59,0) miljoner kronor under året. Omvärderingar av fastigheterna har påverkat resultatet med 243,9 (59,0) miljoner kronor under kvartalet varav 224,0 miljoner kronor beror på nytecknade hyresavtal och justerat avkastningskrav för fastigheten Skogskarlen 2 i Solna. Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till 5,8 (2,6) miljoner kronor och avsåg ränteswappar om nominellt 194,2 (374,5) miljoner kronor samt räntetak om nominellt 533,2 (713,5) miljoner kronor.

## MODERBOLAG

Moderbolaget ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninternta tjänster består av förvaltnings-tjänster och internräntedebitering.

# Intjäningsförmåga

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per 31 mars 2022 och återges på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

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

## Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2022	1 jan 2022
Hyresvärde	234	202
Vakans	-2	-6
<b>Hyresintäkter</b>	<b>232</b>	<b>196</b>
Fastighetskostnader	-35	-29
<b>Driftnetto</b>	<b>196</b>	<b>168</b>
Central administration	-10	-9
Finansnetto	-35	-27
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>151</b>	<b>132</b>
<i>Förvaltningsresultat per aktie (kr)</i>	<i>2,66</i>	<i>2,32</i>
Skatt	-31	-27
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>120</b>	<b>105</b>

# Fastighetsbeståndet

Den 31 mars 2022 omfattade fastighetsbeståndet 9 (8) fastigheter med en uthyrningsbar area om 185 000 (196 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 233,7 (227,2) miljoner kronor respektive 231,9 (226,6) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 99 (100) %. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 73,1 miljoner kronor är uppsagda för avflyttning. Avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 15,7 miljoner kronor sker vid utgången av 2022 och 57,4 miljoner kronor vid utgången av 2024.

## INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under perioden investerat 452,2 (61,5) miljoner kronor varav 449,3 (57,4) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Kontorsfastigheten Skogskarlen 2 i Solna tillträdde den 15 mars 2022 och omfattar 12 100 kvadratmeter uthyrningsbara area.

Totalt 2,9 (4,0) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet.

## FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Torslanda Property Investment upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Bolaget har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden enligt IFRS 13, nivå 3. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från Savills Sverige AB. Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick den 31 mars 2022 till 3 390,0 (3 224,6) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 243,9 (59,0) miljoner kronor. Störst påverkan på värdeförändringen hade fastigheten Skogskarlen 2 där uthyrningar genomförts.

## DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,2 (6,1) %.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,0–11,2 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,0–11,2 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–6,3 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,6 (8,0) % respektive 7,6 (8,0) % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,0 (5,3) % per 31 mars 2022. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,2 (6,1) %.

En känslighetsanalys för förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas nedan.

Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
			Mkr	Kr/kvm			Mkr	Kr/kvm
9	185 000	1 291	3 390,0	18 300	233,7	99 %	231,9	1 254

## Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2022	14	13 873	21,0	9 %
2023	11	11 152	19,7	8 %
2024	15	65 789	75,4	33 %
2025	23	22 061	33,0	14 %
2026	8	9 521	11,1	5 %
2027	1	894	2,3	1 %
2028	7	46 148	50,7	22 %
2029	1	13 224	4,2	2 %
2030	2	7 157	6,4	3 %
> 2030	1	7 175	8,2	4 %
<b>Totalt</b>	<b>83</b>	<b>196 994<sup>1)</sup></b>	<b>231,9</b>	<b>100 %</b>

1) Ytan innefattar även parkeringshus som block-förhyrs per kvadratmeter.

## Fastighetsbeståndets marknadsvärde 31 mars 2022

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2021	2 690,2	8
Förvärv av fastigheter	449,3	1
Investeringar i befintligt bestånd	2,9	–
Försäljning av fastigheter	–	–
Orealiserad värdeförändring	247,6	–
<b>Fastighetsbestånd 31 mars 2022</b>	<b>3 390,0</b>	<b>9</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-102/+113
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-66/+67
Hyresintäkter	+/- 5 %	+176/-176
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-27/+27

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2022 till 1 652,1 (1 486,3) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 226,6 (79,7) miljoner kronor, samt transaktionskostnader om -0,2 (-) miljoner kronor i samband med inlösen av aktier.

## SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 580,4 (1 613,5) miljoner kronor. Nettoskulden uppgick till 1 453,9 (1 508,4) miljoner kronor. Säkerställda skulder motsvarade 44 (48) % av de totala tillgångarna per 31 mars 2022.

Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 44 (48) % och räntetäckningsgraden till 5,7 (5,7) gånger.

Totalt har 12,6 (12,6) miljoner kronor amorterats under perioden. Periodiserade upplåningskostnader om 4,5 (7,9) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 1 580,4 (1 605,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 1,0 (2,6) år respektive 2,2 (3,5) år vid periodens utgång. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp om 194,2 (374,5) miljoner kronor med en räntenivå om -0,10 (0,02) %. Koncernen innehar därtill räntetak med ett sammanlagt nominellt belopp om 533,2 (713,5) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,1 (2,1) % inklusive effekter av derivatinstrument.

## LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 130,9 (105,1) miljoner kronor.

## Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2022

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2022	857,4	0,1 %	54 %	39,6	3 %	-	-
2023	388,4	3,0 %	25 %	530,9	33 %	194,2	-0,10 %
2024	339,0	3,8 %	21 %	596,6	38 %	-	-
2028	-	-	-	415,0	26 %	-	-
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1 584,8</b>	<b>2,1 %</b>	<b>100 %</b>	<b>1 584,8</b>	<b>100 %</b>	<b>194,2</b>	<b>-0,10 %</b>

## Nettoskuld

	31 mar 2022	31 mar 2021
Räntebärande skulder	1 584,8	1 613,5
Likvida medel	-130,9	-105,1
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 453,9</b>	<b>1 508,4</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, Mkr	-678	-339	-	339	678
Belåningsgrad, %	55	49	44	41	37

## Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	89	94	99	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,4	5,7	ET	ET

## Derivatavtal 31 mars 2022

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2022	Marknadsvärde 31 dec 2021	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	194,2	1,5	3,3	1,1	2,2
Räntetak	533,2	2,1	6,1 <sup>1)</sup>	0,6	5,6
<b>Summa</b>	<b>727,4</b>	<b>2,0</b>	<b>9,4</b>	<b>1,7</b>	<b>7,8</b>

1) Häri ingår 2,0 miljoner kronor i marknadsvärde för räntetak om nominellt 127,0 miljoner kronor med startdatum 15 juli 2022.

# Aktien och aktieägare

## AKTIEN

Torslanda Property Investments stamaktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North. Antalet aktier uppgår till 56 823 063. Bolagets börsvärde uppgick till 1 154 (1 129) miljoner kronor vid periodens slut.

## LIKVIDITETSGARANT

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

## HANDELSPLATS

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

## 10 största aktieägare<sup>1)</sup>

Ägare	Antal	Andel av aktiekapital	Andel av 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 stiftelsen	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	385 855	0,7 %	0,7 %
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>50 940 968</b>	<b>89,6 %</b>	<b>89,6 %</b>
Övriga aktieägare	5 882 095	10,4 %	10,4 %
<b>Totalt</b>	<b>56 823 063</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2022 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

## Aktiehandeln

	jan-mar 2022	jan-mar 2021
Börskurs vid stängning, kr	20,30	15,95
Börsvärde, miljoner, kr	1 154	1 129
Genomsnittligt antal omsatta aktier	13 967	42 533
Genomsnittlig omsättning, kr	277 174	644 763
Genomsnittligt antal utestående aktier	56 823 063	70 775 750

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	52,1	58,1	224,7	218,8
Övriga intäkter	–	–	0,2	0,2
Driftskostnader	–3,2	–3,2	–9,3	–9,3
Underhållskostnader	–1,2	–1,1	–5,2	–5,3
Fastighetsskatt	–2,8	–3,4	–12,9	–12,3
Övriga fastighetskostnader	–0,9	–0,9	–3,7	–3,6
<b>Driftnetto</b>	<b>44,1</b>	<b>49,5</b>	<b>193,9</b>	<b>188,5</b>
Central administration	–3,6	–2,4	–9,2	–10,4
Finansiella intäkter	–	–	0,3	0,2
Finansiella kostnader	–7,1	–8,1	–33,7	–32,5
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	–0,1	–0,1	–0,2	–0,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>33,4</b>	<b>38,9</b>	<b>151,0</b>	<b>145,2</b>
<i>Värdoförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	–	–	2,5	2,5
Fastigheter, orealiserade	243,9	59,0	298,8	483,8
Finansiella instrument, realiserade	–	–	0,2	0,2
Finansiella instrument, orealiserade	5,8	2,6	3,9	7,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>283,1</b>	<b>100,4</b>	<b>456,4</b>	<b>639,0</b>
Uppskjuten skatt	–52,6	–16,0	–32,2	–68,9
Aktuell skatt	–3,9	–4,7	–15,5	–14,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>226,6</b>	<b>79,7</b>	<b>408,7</b>	<b>555,5</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>226,6</b>	<b>79,7</b>	<b>408,7</b>	<b>555,5</b>
Resultat per aktie, kr	3,99	1,13	5,81	8,31
Genomsnittligt antal aktier	56 823 063	70 775 750	70 317 032	66 876 643

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	3 390,0	3 224,6	2 690,2
Räntederivat	9,4	3,8	1,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 399,4</b>	<b>3 228,4</b>	<b>2 691,9</b>
Kassa och bank	130,9	105,1	162,1
Övriga omsättningstillgångar	37,2	18,0	15,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>168,1</b>	<b>123,1</b>	<b>177,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 567,6</b>	<b>3 351,5</b>	<b>2 869,0</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 652,1</b>	<b>1 486,3</b>	<b>1 425,8</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 527,5	1 555,4	1 121,2
Uppskjuten skatteskuld	199,5	139,7	146,9
Övriga långfristiga skulder	0,8	–	0,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 727,9</b>	<b>1 695,2</b>	<b>1 268,9</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	52,9	50,2	50,2
Skuld till moderföretag	12,5	–	25,0
Övriga kortfristiga skulder	122,2	119,8	99,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>187,6</b>	<b>170,0</b>	<b>174,3</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 567,6</b>	<b>3 351,5</b>	<b>2 869,0</b>



# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	283,1	100,4	456,4	640,7
Värdeförändringar på fastigheter	-243,9	-59,0	-301,3	-486,2
Värdeförändringar på finansiella instrument	-5,8	-2,6	-4,1	-7,3
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	0,5	0,6	2,8	2,8
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-0,4	0,5	-0,2	-21,0
Betald skatt	-16,2	-7,0	-11,9	-1,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>17,3</b>	<b>32,9</b>	<b>141,7</b>	<b>127,9</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-10,3	4,2	10,8	-3,7
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	24,0	6,8	-13,4	2,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>31,0</b>	<b>43,8</b>	<b>139,1</b>	<b>126,3</b>
Förvärv av fastigheter	-453,0	-0,3	-57,4	-510,2
Försäljning av fastigheter	-	-	837,2	837,2
Investeringar i befintliga fastigheter	-2,9	-0,8	-4,0	-6,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-455,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>775,7</b>	<b>320,8</b>
Utbetald utdelning till aktieägare	-12,5	-15,6	-62,3	-59,2
Inlösen av aktier	-0,2	-	-327,2	-327,4
Upptagna lån	419,0	-	-	419,0
Amorterade lån	-12,6	-12,6	-451,0	-451,0
Lösen av finansiellt derivat	-	-	3,0	3,0
Depositioner av hyresgäster	-	-3,8	-3,0	0,8
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-	-9,1	-9,1
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	2,6	2,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>393,7</b>	<b>-31,9</b>	<b>-846,9</b>	<b>-421,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-31,2</b>	<b>10,9</b>	<b>67,9</b>	<b>25,9</b>
Likvida medel vid periodens ingång	162,1	94,2	94,2	105,1
Likvida medel vid periodens utgång	130,9	105,1	162,1	130,9

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital <sup>1)</sup>
<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>
Totalresultat januari-mars 2021	–	–	79,7	79,7
<b>Eget kapital 31 mars 2021</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>477,2</b>	<b>1 486,3</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 april-december 2021	–	–	329,0	329,0
<b>Eget kapital 31 december 2021</b>	<b>7,1</b>	<b>722,4</b>	<b>696,2</b>	<b>1 425,8</b>
Transaktionskostnader inlösen av aktier	–	–0,2	–	–0,2
Totalresultat januari-mars 2022	–	–	226,6	226,6
<b>Eget kapital 31 mars 2022</b>	<b>7,1</b>	<b>722,2</b>	<b>922,8</b>	<b>1 652,1</b>

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

# Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Direktavkastning, %	6,2	6,1	6,2	6,4	6,8
Överskottsgrad, %	86	87	86	87	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	99	100	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	100	99	100	100
Hysesduration vid periodens utgång, år	4,0	5,3	4,5	5,5	6,4
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	198	196	186	196	194
Antal fastigheter vid periodens utgång	9	8	8	8	7
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	5,7	6,0	5,9	3,9
Avkastning på eget kapital, %	58,9	22,1	28,9	12,2	6,3
Avkastning på eget kapital före skatt, %	73,6	27,8	32,2	15,4	12,1
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,1	2,1	2,1	2,2
Räntebindning inkl. derivat, år	1,0	2,5	1,4	2,8	3,4
Kapitalbindning, år	2,2	3,5	2,2	3,7	4,6
Soliditet, %	46	44	50	43	41
Belåningsgrad, %	44	48	41	50	52
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,2	7,9	5,5	8,1	19,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,7	5,5	4,8	4,5
<b>Data per aktie<sup>1)</sup></b>					
Börskurs vid periodens utgång, kr	20,30	15,95	20,90	15,00	19,10
Substansvärde (NAV), kr	32,42	22,92	27,65	21,60	19,63
Eget kapital, kr	29,08	21,01	25,09	19,87	18,43
Resultat, kr	3,99	1,13	5,81	2,33	1,53
Förvaltningsresultat, kr	0,59	0,55	2,15	2,12	1,76
Kassaflöde, kr	0,30	0,46	2,02	2,19	1,69
Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen)	–	–	0,92	0,88	0,88
Antal vid periodens utgång	56 823 063	70 775 750	56 823 063	70 775 750	70 775 750
Genomsnittligt antal	56 823 063	70 775 750	70 317 032	70 775 750	70 775 750

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

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	Rullande 12 månader
Nettoomsättning	3,7	3,1	14,8	15,4
Administrationskostnader	-6,2	-3,2	-13,8	-16,8
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,4</b>
Finansiella intäkter	-	33,4	242,8	209,4
Finansiella kostnader	-	-	0,6	0,6
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>-2,5</b>	<b>33,3</b>	<b>244,4</b>	<b>208,6</b>
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2,5</b>	<b>33,3</b>	<b>244,4</b>	<b>208,6</b>
Skatt på årets resultat	-	-0,1	-0,5	-0,4
<b>Årets resultat</b>	<b>-2,5</b>	<b>33,2</b>	<b>243,9</b>	<b>208,2</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Andelar i koncernföretag	1 265,7	1 135,9	1 265,7
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 265,7</b>	<b>1 135,9</b>	<b>1 265,7</b>
Kassa och bank	46,9	56,0	85,2
Övriga omsättningstillgångar	41,6	91,9	185,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>88,5</b>	<b>147,9</b>	<b>270,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 354,2</b>	<b>1 283,9</b>	<b>1 536,3</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 086,0</b>	<b>1 265,9</b>	<b>1 087,0</b>
Uppskjuten skatt	0,1	-	0,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0,1</b>		<b>0,1</b>
Övriga kortfristiga skulder	268,1	18,0	449,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>268,2</b>	<b>18,0</b>	<b>449,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 354,2</b>	<b>1 283,9</b>	<b>1 536,3</b>

# Risker och riskhantering

Torslanda Property Investment är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar löpande med att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt.

Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Torslanda Property Investments risker beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidorna 12-13.

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

## Redovisningsprinciper och övriga upplysningar

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2020 och ska läsas tillsammans med denna. Det föreligger inga förändringar under 2021 eller 2022 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och även RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

För mer detaljerad information om redovisningsprinciper hänvisas till bolagets årsredovisning för 2020.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

### Allmänt

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari – 31 mars 2022. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Tillgångar och skulder är redovisade till upplupna anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

### Koncernen

Koncernredovisningen omfattar Torslanda Property Investment AB och dess dotterbolag. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen.

### Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

### Finansiella instrument

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

### NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Bolaget har sedan den 1 oktober 2019 förvaltningsavtal med AB Sagax avseende ekonomisk förvaltning och med Nyfosa AB avseende fastighetsförvaltning. Torslanda Property Investments huvudägare Söderport Property Investment AB genom dotterbolag, är ett joint venture mellan Sagax och Nyfosa. Förvaltningstjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 april 2022  
Torslanda Property Investment AB (publ)  
556985-8078

**Jens Engwall**  
Styrelsens ordförande

**Johan Hessius**  
Styrelseledamot

**Pontus Kågerman**  
Styrelseledamot

**Ann-Sofie Lindroth**  
Styrelseledamot

**David Mindus**  
Styrelseledamot

**Stefan Berg**  
VD

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

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

Informationen är sådan som Torslanda Property Investment AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 april 2022, klockan 12.30 CET.

## Avstämningsdagar för utdelning

11 april 2022

0,22 kronor per aktie

## Kalendarium

Årsstämma

25 maj 2022

Delårsrapport januari-juni 2022

11 juli 2022

Delårsrapport januari-september 2022

18 oktober 2022

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

Stefan Berg, verkställande direktör  
+46 737 08 82 19

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

# Definitioner

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

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
<b>Avkastning på eget kapital</b>	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
<b>Avkastning på eget kapital före skatt</b>	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.
<b>Avkastning på totalt kapital</b>	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
<b>Belåningsgrad</b>	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
<b>Direktavkastning</b>	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgifter, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
<b>EBITDA</b>	Driftnetto minskat med kostnader för central administration.	EBITDA används för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
<b>Eget kapital per aktie</b>	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
<b>Fastighet</b>	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	Förvaltningsresultatet för perioden dividerat med genomsnittligt antal aktier.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller aktieägarna.
<b>Hyresduration</b>	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
<b>Hyresvärde</b>	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som enligt EU skall tillämpas av företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Frivillig tillämpning tillåten.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Kassaflöde per aktie</b>	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betalad skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt aktieägarna.
<b>Nettoskuld</b>	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
<b>Resultat per aktie</b>	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.	IFRS-nyckeltal.
<b>Räntederivat</b>	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Ränteswap</b>	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
<b>STIBOR</b>	Stibor, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Substansvärde (NAV)</b>	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
<b>Överskottsgrad</b>	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

**BERÄKNING AV DE ALTERNATIVA NYCKELTALEN FRAMGÅR AV NEDANSTÅENDE TABELLER.**

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>			
Resultat efter skatt	226,6	79,7	408,7
Tillägg för omräkning till årsvärde	679,8	239,2	-
Genomsnittligt eget kapital	906,4	1 446,4	1 416,2
Avkastning på eget kapital, %	58,9	22,1	28,9
<b>Avkastning på eget kapital före skatt</b>			
Resultat före skatt	283,1	100,4	456,4
Tillägg för omräkning till årsvärde	849,2	301,2	-
Genomsnittligt eget kapital	1 539,0	1 446,4	1 416,2
Avkastning på eget kapital, %	73,6	27,8	32,2
<b>Avkastning på totalt kapital</b>			
Förvaltningsresultat	33,4	38,9	151,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	100,2	116,6	-
Finansiella kostnader	7,1	8,3	34,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	21,4	24,9	-
Resultat före finansiella kostnader	162,1	188,7	185,0
Genomsnittligt totalt kapital	3 218,3	3 311,1	3 070,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	5,7	6,0
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad area, tusental kvm	197,0	196,2	185,1
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	198,3	196,2	185,7
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,3	100	100
<b>Belåningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	1 584,8	1 613,5	1 175,1
Totala tillgångar	3 567,6	3 351,5	2 869,0
Belåningsgrad, %	44,4	48,1	40,9
<b>Direktavkastning</b>			
Driftnetto	44,1	49,5	193,9
Tillägg för omräkning till årsvärde	132,0	148,4	-
Innehavsjustering, förvärf/försäljningar	32,9	-	-27,9
Justerat driftnetto	209,0	197,9	165,9
Fastigheternas bokförda värde	3 390,0	3 224,6	2 690,2
Direktavkastning, %	6,2	6,1	6,2
<b>EBITDA rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	188,5	199,5	193,9
Central administration	-10,4	-8,8	-9,2
EBITDA	178,1	190,7	184,7
<b>Eget kapital per aktie</b>			
Eget kapital	1 652,1	1 486,3	1 425,8
Antal aktier, st	56 823 063	70 775 750	56 823 063
Eget kapital per aktie, kr	29,08	21,01	25,09
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad årshyra	231,9	236,7	200,8
Hyresvärde	233,7	237,7	202,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	100	99,2
<b>Förvaltningsresultat</b>			
Resultat efter skatt	226,6	79,7	408,7
Skatt	56,5	20,7	47,7
Värdeförändringar	-249,7	-61,5	-305,4
Förvaltningsresultat	33,4	38,9	151,0

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>			
Förvaltningsresultat	33,4	38,9	151,0
Genomsnittligt antal aktier, st	56 823 063	70 775 750	70 317 032
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,59	0,55	2,15
<b>Hyresduration</b>			
Avtalade framtida hyresintäkter	924,8	1 248,2	901,1
Kontrakterad årshyra	231,9	236,7	200,8
Hyresduration, år	4,0	5,3	4,5
<b>Kassaflöde per aktie</b>			
Resultat före skatt	283,1	100,4	456,4
Ej kassaflödespåverkande poster	-249,6	-60,5	-302,8
Betald skatt	-16,2	-7,0	-11,9
Kassaflöde	17,3	32,9	143,4
Kassaflöde per aktie, kr	0,30	0,46	2,02
<b>Nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder	1 584,8	1 613,5	1 175,1
Likvida medel	-130,9	-105,1	-162,1
Nettoskuld	1 453,9	1 508,4	1 013,0
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>			
Nettoskuld	1 453,9	1 508,4	1 013,0
EBITDA rullande 12 månader	178,1	190,7	184,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,2	7,9	5,5
<b>Resultat per aktie <sup>1)</sup></b>			
Resultat efter skatt	226,6	79,7	408,7
Genomsnittligt antal aktier, st	56 823 063	70 775 750	70 317 032
Resultat per aktie, kr	3,99	1,13	5,81
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	33,4	38,9	151,0
Finansiella kostnader	7,1	8,3	33,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,7	5,5
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	1 652,1	1 486,3	1 425,8
Totala tillgångar	3 567,6	3 351,5	2 869,0
Soliditet, %	46	44	50
<b>Substansvärde (NAV)</b>			
Eget kapital	1 652,1	1 486,3	1 425,8
Återläggning av derivat	-9,4	-3,8	-1,7
Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	199,5	140,0	146,9
Substansvärde (NAV)	1 842,2	1 622,5	1 571,0
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	32,42	22,92	27,65
<b>Överskottsgrad rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	188,5	199,5	193,9
Hyresintäkter	218,8	229,1	224,7
Överskottsgrad, %	86	87	86

1) IFRS-nyckeltal.