

# Delårsrapport januari-juni 2022

## FÖRSTA HALVÅRET 2022

- Hysesintäkterna uppgick till 109,2 (116,9) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 71,9 (80,0) miljoner kronor motsvarande 1,26 (1,13) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 297,2 (279,1) miljoner kronor och av finansiella instrument med totalt 14,1 (2,8) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 304,0 (327,6) miljoner kronor motsvarande 5,35 (4,63) kronor per aktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 51,3 (71,7) miljoner kronor motsvarande 0,90 (1,01) kronor per aktie.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 1,4 miljoner kronor i årshyra

## ANDRA KVARTALET 2022

- Hysesintäkterna uppgick till 57,1 (58,9) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,5 (41,1) miljoner kronor motsvarande 0,68 (0,58) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 53,3 (220,1) miljoner kronor och finansiella instrument med totalt 8,3 (0,2) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 77,4 (247,8) miljoner kronor motsvarande 1,36 (3,50) kronor per aktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 34,0 (38,8) miljoner kronor motsvarande 0,60 (0,55) kronor per aktie.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 2,1 miljoner kronor i årshyra.
- Under perioden har bolaget avyttrat mark om 5 140 kvadratmeter från fastigheten Sörred 8:10 för 15,4 miljoner kronor.

## PROGNOS 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.

## Nyckeltal i urval

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Resultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	5,35	4,63	5,81	2,33
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	1,26	1,13	2,15	2,12
Substansvärde per aktie vid periodens utgång, kr <sup>1)</sup>	32,98	25,67	27,65	21,60
Utdelning per aktie, kr (2021 beslutad) <sup>1)</sup>	–	–	0,92	0,88
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,6	5,5	4,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43	45	41	50
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, Mkr	3 435,9	3 502,1	2 690,2	3 164,6
Fastigheternas direktavkastning, %	5,8	5,9	6,2	6,4

1) 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 3 436 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 185 000 kvadratmeter bestående av företrädesvis kontorslokaler.**

# VD:s sammanfattning av första halvåret 2022

Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet 2022 uppgick till 38,5 miljoner kronor motsvarande 0,68 kronor per aktie vilket är en ökning med 15,2 % jämfört med föregående kvartal. För det första halvåret 2022 uppgick förvaltningsresultatet till 71,9 miljoner kronor motsvarande 1,26 kronor per aktie. Utfallen är enligt min förväntan.

Resultat efter skatt för det andra kvartalet 2022 uppgick till 77,4 miljoner kronor motsvarande 1,36 kronor per aktie. Under kvartalet genomfördes en markförsäljning av 5 140 kvadratmeter från fastigheten Sörred 8:10 i Torslanda utanför Göteborg. Bolaget beviljade även en upplåtelse av ledningsrätt på två fastigheter. Försäljningen av marken samt ersättningen för nyttjanderätterna uppgår till 17,4 miljoner kronor vilket påverkar resultatet positivt. För det första halvåret 2022 uppgick resultatet till 304,0 miljoner kronor motsvarande 5,35 kronor per aktie.

Den 15 mars 2022 tillträdades fastigheten Skogskarlen 2, en 12 100 kvadratmeter stor kontorsfastighet belägen i Solna utanför Stockholm. Vid förvärvet uppgick vakansgraden till 50 %. Sedan förvärvet har sex uthyrningar om totalt 2 900 kvadratmeter gjorts med en årlig hyra om 10,1 miljoner kronor varav två hyresavtal om totalt 758 kvadratmeter tecknades under det andra kvartalet. Uthyrningsgraden har därmed höjts till 74 % i fastigheten. Uthyrningstakten överträffar affärsplanen och efterfrågan på moderna kontorslokaler i bra lägen är fortsatt stark. Avseende Göteborgsportföljen pågår ett antal diskussioner med potentiella hyresgäster.

Omvärdering av fastighetsportföljen uppgick till 53,3 miljoner kronor under det andra kvartalet 2022. Försäljning av mark samt det fortsatta uthyrningsarbetet i Skogskarlen 2 påverkade positivt. I övrigt påverkade den högre inflationstakten värdena positivt med förväntan om högre indexuppräknning av hyrorna. Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 435,9 miljoner kronor vid kvartalets utgång, en ökning med 1,4 % från föregående kvartal. Det högre ränteläget har ännu inte avspeglats i värderingarna då evidens om eventuellt stigande avkastningskrav och lägre fastighetspriser ännu saknas i marknaden.

Värdet förändringar av derivat uppgick till 14,1 miljoner kronor under det första halvåret 2022 till följd av ökade marknadsräntor. De räntebärande skulderna avsåg banklån och uppgick till 1 572,3 miljoner kronor. Belåningsgraden uppgick till 43 % vid periodens slut. Av de

räntebärande skulderna är 43 % räntesäkrade med fasta räntor och räntetak, resterande del är rörlig. Bolaget har ingått derivatavtal som träder i kraft den 15 juli 2022 som medför att 62 % av bolagets skulder blir räntesäkrade. Bolagets kassa uppgick till 143,8 miljoner kronor vid periodens slut. Den låga belåningsgraden och den goda likviditeten i kombination med ett bra kassaflöde gör att bolaget är väl rustat att hantera det nya ränteläget.

Substansvärdet uppgick till 1 874,3 miljoner kronor motsvarande 32,98 kronor per aktie vid periodens utgång.

## Intjäningsförmåga

Bolagets intjäningsförmåga på 12 månaders basis per 1 juli 2022 uppgick till ett förvaltningsresultat om 134 miljoner kronor motsvarande 2,38 kronor per aktie. Det är en minskning med 16 miljoner kronor sedan 1 januari 2022 till följd av att 2 600 kvm blivit vakant där årshyran uppgick till 4,7 miljoner kronor årligen, ökade räntekostnader med 10 miljoner kronor samt något högre driftskostnader.

## Marknaden

Det nya ränteläget med stigande marknadsräntor påverkar fastighetsmarknaden. De fastighetstransaktioner som genomförts den senaste tiden har skett till fortsatt höga priser men det gäller främst kvalitetsfastigheter. Den högre inflationstakten motverkar till viss del den negativa effekten av högre räntor. Min bedömning är att en del transaktioner har ställts in där tidigare prisförväntningar inte nås. Kontorssegmentet klarar sig bra då efterfrågan på moderna kontorslokaler är fortsatt stark men sannolikheten att vi nu går in i en lågkonjunktur har ökat vilket kan påverka såväl efterfrågan på lokaler som möjligheter till finansiering.

Fokus för Torslanda Property Investment är på fortsatt uthyrningsarbete och utveckling av den befintliga portföljen samt att kontinuerligt utvärdera fortsatta förvärv av kontorsfastigheter. Förhoppningen är att möjligheter till nya förvärv kan öppnas upp i och med det nya marknadsläget.

Stockholm den 11 juli 2022

Stefan Berg, VD

# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 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 71,9 (80,0) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 12 % till 1,26 (1,13) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 297,2 (279,1) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 14,1 (2,8) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 304,0 (327,6) miljoner kronor.

## INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 109,2 (116,9) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 (99) %. Tidsbegränsade rabatter uppgick till 0,8 (0,9) miljoner kronor.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 8,8 (6,6) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt minskade till 6,1 (6,8) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 1,8 (1,8) miljoner kronor.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 6,2 (4,4) miljoner kronor motsvarande 5,7 (3,8) % av koncernens hyresintäkter. Koncernen hade vid periodens utgång 1 (1) medarbetare. Bolaget har sedan den 1 oktober 2019 förvaltningsavtal med Sagax avseende ekonomisk förvaltning och med Nyfosa avseende fastighetsförvaltning. Även funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

## FINANSNETTO

De räntebärande skulderna uppgick till 1 572,3 (1 601,0) miljoner kronor och de finansiella kostnaderna uppgick till 16,3 (17,5) miljoner kronor. Under perioden har de räntebärande skulderna förändrats på grund av nyupptaget lån i samband med förvärv och amortering i samband med fastighetsförsäljningar samt sedvanliga amorteringar.

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

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Omvärderingar av fastigheterna har påverkat resultatet med 297,2 (279,1) miljoner kronor varav 12,2 miljoner kronor avsåg realiserad värdeförändring hänförlig till avyttring av mark. Den orealiserade värdeförändringen under andra kvartalet uppgick till 41,2 miljoner kronor och beror på den fortsatt positiva uthyrningen i fastigheten Skogskarlen 2 samt uppjusterade antaganden om kommande indexering av hyrorna i portföljen till följd av den höga inflationstakten. Inga uppjusteringar av direktavkastningskraven har gjorts då evidens från jämförelseförsäljningar som visar att någon prisjustering har skett i marknaden ännu saknas. Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till 14,1 (2,8) miljoner kronor varav 8,3 miljoner kronor är hänförliga till det andra kvartalet och avsåg ränteswappar om nominellt 194,2 (374,5) miljoner kronor samt räntetak om nominellt 533,2 (713,5) miljoner kronor. Värdeökningen beror på det förändrade ränteläget.

## 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 förvaltnings-tjänster och internräntedebitering.

# Intjäningsförmåga

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd bolaget ägde per 30 juni 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 jul 2022	1 jan 2022
Hyresvärde	233	202
Vakans	-6	-6
<b>Hyresintäkter</b>	<b>227</b>	<b>196</b>
Fastighetskostnader	-36	-29
<b>Driftnetto</b>	<b>191</b>	<b>168</b>
Central administration	-11	-9
Finansnetto	-46	-27
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>134</b>	<b>132</b>
<i>Förvaltningsresultat per aktie (kr)</i>	<i>2,37</i>	<i>2,32</i>
Skatt	-28	-27
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>107</b>	<b>105</b>

# Fastighetsbeståndet

Den 30 juni 2022 omfattade fastighetsbeståndet 9 (9) fastigheter med en uthyrningsbar area om 185 000 (198 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 233,2 (237,7) miljoner kronor respektive 227,3 (236,4) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 97 (99) %. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 62,0 miljoner kronor är uppsagda för avflyttning. Av dessa blir avtal motsvarande 12,0 miljoner kronor i årshyra vakanta från och med 2023 och avtal motsvarande 50,0 miljoner kronor i årshyra vakant från och med 2025.

## INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under perioden investerat 463,9 (58,4) miljoner kronor varav 455,3 (57,3) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Kontorsfastigheten Skogskarlen 2 i Solna tillträdde den 15 mars 2022 och omfattar 12 100 kvadratmeter uthyrningsbara area.

Totalt 8,6 (1,1) 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 30 juni 2022 till 3 435,9 (3 502,1) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 285,0 (279,1) miljoner kronor.

## DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 5,8 (5,9) %.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,4–11,3 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,4–11,3 %) 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 7,9 (7,4) % respektive 7,9 (7,4) % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,0 (5,3) % per 30 juni 2022. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 5,8 (5,9) %.

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	4 016	3 435,9	18 600	233,2	97 %	227,3	1 228

## Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2022	10	12 729	20,7	9 %
2023	7	8 692	14,0	6 %
2024	17	66 157	75,5	33 %
2025	25	22 094	33,2	15 %
2026	9	9 521	11,1	5 %
2027	2	1 372	3,6	2 %
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	7,9	3 %
<b>Totalt</b>	<b>81</b>	<b>194 269<sup>1)</sup></b>	<b>227,3</b>	<b>100 %</b>

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

## Fastighetsbeståndets marknadsvärde 30 juni 2022

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2021	2 690,2	8
Förvärv av fastigheter	455,3	1
Investeringar i befintligt bestånd	8,6	
Avstyckning fastighet	–	1
Försäljning av fastigheter	–3,2	–1
Orealiserad värdeförändring	285,0	
<b>Fastighetsbestånd 30 juni 2022</b>	<b>3 435,9</b>	<b>9</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	–103/+115
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	–67/+68
Hyresintäkter	+/- 5 %	+180/–180
Fastighetskostnader	+/- 5 %	–28/+28

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2022 till 1 677,2 (1 671,9) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 304,0 (327,6) miljoner kronor, utdelning om –52,3 (–62,3) miljoner kronor samt transaktionskostnader om –0,2 (–) miljoner kronor i samband med inlösen av aktier.

## SKULDER

Torslanda Property Investments räntebärande skulder uppgick till 1 572,3 (1 601,0) miljoner kronor vid periodens utgång. Nettoskulden uppgick till 1 428,5 (1 527,5) miljoner kronor.

Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 43 (45) % och räntetäckningsgraden till 5,4 (5,6) gånger.

Totalt har 422,3 (–) miljoner kronor upptagits i nya lån och 25,1 (25,1) miljoner kronor amorterats under perioden. Periodiserade upplåningskostnader om 4,7 (7,4) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 1 567,6 (1 593,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 0,8 (2,6) år respektive 2,0 (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 143,8 (73,4) miljoner kronor.

## Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2022

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2022	844,9	0,1 %	54 %	26,4	2 %	–	–
2023	388,4	3,0 %	25 %	530,9	34 %	194,2	–0,10 %
2024	339,0	3,8 %	22 %	599,3	38 %	–	–
2025	–	–	–	415,7	26 %	–	–
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1 572,3</b>	<b>2,1 %</b>	<b>100 %</b>	<b>1 572,3</b>	<b>100 %</b>	<b>194,2</b>	<b>–0,10 %</b>

## Nettoskuld

	30 jun 2022	30 jun 2021
Räntebärande skulder	1 572,3	1 601,0
Likvida medel	–143,8	–73,4
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 428,5</b>	<b>1 527,5</b>

## Känslighetsanalys för fastighetsvärden

%-enheter	–20	–10	0	+10	+20
Värdetförändring, Mkr	–687	–344	–	344	687
Belåningsgrad, %	53	48	43	39	36

## Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	–10 %	–5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	88	93	97	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,0	5,4	ET	ET

## Derivatavtal 30 juni 2022

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2022	Marknadsvärde 31 dec 2021	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	194,2	1,2	8,1	1,1	9,0
Räntetak	533,2	1,8	9,6 <sup>1)</sup>	0,6	7,0
<b>Summa</b>	<b>727,4</b>	<b>1,7</b>	<b>17,7</b>	<b>1,7</b>	<b>16,0</b>

1) Här ingår 1,6 miljoner kronor i marknadsvärde för räntetak om nominellt 127,0 miljoner kronor och 2,9 miljoner kronor i marknadsvärde för ränteswap om nominellt 127 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 963 (1 302) 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 Invest AB (Publ)	1 856 000	3,3 %	3,3 %
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	470 409	0,8 %	0,8 %
Aktiebolaget Possessor	400 000	0,7 %	0,7 %
Jan Löngårdh	400 000	0,7 %	0,7 %
Futur Pension	362 250	0,6 %	0,6 %
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>51 013 363</b>	<b>89,8 %</b>	<b>89,8 %</b>
Övriga aktieägare	5 809 700	10,2 %	10,2 %
<b>Totalt</b>	<b>56 823 063</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

1) Aktieägarstruktur per 30 juni 2022 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

## Aktiehandeln

	jan-jun 2022	jan-jun 2021
Börskurs vid stängning, kr	16,95	18,40
Börsvärde, miljoner, kr	963	1 302
Genomsnittligt antal omsatta aktier	12 370	29 065
Genomsnittlig omsättning, kr	245 233	450 490
Genomsnittligt antal utestående aktier	56 823 063	70 775 750

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	109,2	116,9	57,1	58,9	224,7	217,1
Övriga intäkter	2,0	0,0	2,0	–	0,2	2,2
Driftskostnader	–6,3	–5,2	–3,0	–2,0	–9,3	–10,4
Underhållskostnader	–2,6	–1,5	–1,4	–0,4	–5,2	–6,3
Fastighetskatt	–6,1	–6,8	–3,3	–3,4	–12,9	–12,2
Övriga fastighetskostnader	–1,8	–1,8	–1,0	–0,9	–3,7	–3,7
<b>Driftnetto</b>	<b>94,5</b>	<b>101,7</b>	<b>50,4</b>	<b>52,2</b>	<b>193,9</b>	<b>186,7</b>
Central administration	–6,2	–4,4	–2,6	–2,0	–9,2	–11,0
Finansiella intäkter	0,1	0,2	0,0	0,0	0,3	0,2
Finansiella kostnader	–16,3	–17,3	–9,3	–9,1	–33,7	–32,7
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	–0,1	–0,1	–0,1	–0,1	–0,2	–0,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>71,9</b>	<b>80,0</b>	<b>38,5</b>	<b>41,1</b>	<b>151,0</b>	<b>142,8</b>
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, realiserade	12,2	–	12,2	–	2,5	14,7
Fastigheter, orealiserade	285,0	279,1	41,2	220,1	298,8	304,8
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	0,2	0,2
Finansiella instrument, orealiserade	14,1	2,8	8,3	0,2	3,9	15,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>383,1</b>	<b>361,8</b>	<b>100,1</b>	<b>261,4</b>	<b>456,4</b>	<b>477,7</b>
Uppskjuten skatt	–67,9	–24,9	–15,2	–8,9	–32,2	–75,2
Aktuell skatt	–11,3	–9,4	–7,5	–4,7	–15,5	–17,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>304,0</b>	<b>327,6</b>	<b>77,4</b>	<b>247,8</b>	<b>408,7</b>	<b>385,1</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>304,0</b>	<b>327,6</b>	<b>77,4</b>	<b>247,8</b>	<b>408,7</b>	<b>385,1</b>
Resultat per aktie, kr	5,35	4,63	1,36	3,50	5,81	6,07
Genomsnittligt antal aktier	56 823 063	70 755 750	56 823 063	70 755 750	70 317 032	63 398 028

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	3 435,9	2 664,4	2 690,2
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	837,7	–
Uppskjuten skattefordran	5,0	–	0,0
Räntederivat	17,7	3,9	1,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 458,6</b>	<b>3 506,0</b>	<b>2 691,9</b>
Kassa och bank	143,8	73,4	162,1
Övriga omsättningstillgångar	47,9	17,0	15,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>191,7</b>	<b>90,4</b>	<b>177,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 650,3</b>	<b>3 596,4</b>	<b>2 869,0</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 677,2</b>	<b>1 671,9</b>	<b>1 425,8</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 514,7	1 543,4	1 121,2
Uppskjuten skatteskuld	219,8	148,6	146,9
Övriga långfristiga skulder	0,8	0,8	0,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 735,4</b>	<b>1 692,9</b>	<b>1 268,9</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	52,9	50,2	50,2
Skuld till moderföretag	40,8	48,8	19,5
Övriga kortfristiga skulder	144,1	132,7	104,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>237,7</b>	<b>231,7</b>	<b>174,3</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 650,3</b>	<b>3 596,4</b>	<b>2 869,0</b>



## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	383,1	361,8	100,1	261,4	456,4	479,4
Värdeförändringar på fastigheter	-297,2	-279,1	-53,3	-220,1	-301,3	-319,5
Värdeförändringar på finansiella instrument	-14,1	-2,8	-8,3	-0,2	-4,1	-15,4
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	1,2	1,2	0,6	0,6	2,8	2,8
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-1,9	-0,1	-1,5	-0,5	-0,2	-2,0
Betald skatt	-19,9	-9,4	-3,6	-2,4	-11,9	-22,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>51,3</b>	<b>71,7</b>	<b>34,0</b>	<b>38,8</b>	<b>141,7</b>	<b>123,1</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-18,6	4,8	-8,2	0,6	10,8	-12,6
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	29,6	20,4	5,6	13,6	-13,4	-5,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62,4</b>	<b>96,9</b>	<b>31,3</b>	<b>53,0</b>	<b>139,1</b>	<b>104,6</b>
Förvärv av fastigheter	-455,3	-57,3	-5,1	-57,0	-57,4	-455,4
Försäljning av fastigheter	15,4	-	15,4	-	837,2	852,6
Investeringar i befintliga fastigheter	-8,6	-1,1	-2,9	-0,3	-4,0	-11,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-448,5</b>	<b>-58,4</b>	<b>7,4</b>	<b>-57,3</b>	<b>775,7</b>	<b>385,7</b>
Utbetald utdelning till aktieägare	-25,0	-31,1	-12,5	-15,6	-62,3	-56,1
Inlösen av aktier	-0,2	-	-	-	-327,2	-327,4
Upptagna lån	418,1	-	-0,8	-	-	418,1
Amorterade lån	-25,1	-25,1	-12,6	-12,6	-451,0	-451,0
Lösen av räntederivat	-	-	-	-	3,0	3,0
Depositioner av hyresgäster	-	-	-	-	-3,0	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-3,8	-	-	-9,1	-9,1
Ökning av övriga långfristiga skulder	0,0	0,8	0,0	0,8	2,6	2,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>367,8</b>	<b>-59,2</b>	<b>-25,9</b>	<b>-27,3</b>	<b>-846,9</b>	<b>-419,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-18,3</b>	<b>-20,8</b>	<b>12,9</b>	<b>-31,6</b>	<b>67,9</b>	<b>70,4</b>
Likvida medel vid periodens ingång	162,1	94,2	130,9	105,1	94,2	73,4
Likvida medel vid periodens utgång	143,8	73,4	143,8	73,4	162,1	143,8

## 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>
Aktieutdelning	–	–	–62,3	–62,3
Totalresultat januari-juni 2021	–	–	327,6	327,6
<b>Eget kapital 30 juni 2021</b>	<b>7,1</b>	<b>1 001,9</b>	<b>662,8</b>	<b>1 671,9</b>
Inlösen av aktier	–1,4	–278,8	–46,3	–326,5
Transaktionskostnader	–	–0,7	–	–0,7
Fondemission	1,4	–	–1,4	–
Totalresultat juli-december 2021	–	–	81,1	81,1
<b>Eget kapital 31 december 2021</b>	<b>7,1</b>	<b>722,4</b>	<b>696,2</b>	<b>1 425,8</b>
Aktieutdelning	–	–	–52,3	–52,3
Transaktionskostnader inlösen av aktier	–	–0,2	–	–0,2
Totalresultat januari-juni 2022	–	–	304,0	304,0
<b>Eget kapital 30 juni 2022<sup>1)</sup></b>	<b>7,1</b>	<b>722,2</b>	<b>947,9</b>	<b>1 677,2</b>

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

# Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 <sup>1)</sup> jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Direktavkastning, %	5,8	5,9	6,2	6,4	6,8
Överskottsgrad, %	86	87	86	87	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	98	99	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	99	99	100	100
Hysesduration vid periodens utgång, år	3,8	5,2	4,5	5,5	6,4
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	185	198	186	196	194
Antal fastigheter vid periodens utgång	9	9	8	8	7
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	5,7	6,0	5,9	3,9
Avkastning på eget kapital, %	39,2	42,6	28,9	12,2	6,3
Avkastning på eget kapital före skatt, %	49,4	47,0	32,2	15,4	12,1
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,1	2,1	2,1	2,2
Räntebindning inkl. derivat, år	0,8	2,6	1,4	2,8	3,4
Kapitalbindning, år	2,0	3,5	2,2	3,7	4,6
Soliditet, %	46	46	50	43	41
Belåningsgrad, %	43	45	41	50	52
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,1	7,9	5,5	8,1	19,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,6	5,5	4,8	4,5
<b>Data per aktie</b>					
Börskurs vid periodens utgång, kr	16,95	18,40	20,90	15,00	19,10
Substansvärde (NAV), kr	32,98	25,67	27,65	21,60	19,63
Eget kapital, kr	29,52	23,63	25,09	19,87	18,43
Resultat, kr	5,35	4,63	5,81	2,33	1,53
Förvaltningsresultat, kr	1,26	1,13	2,15	2,12	1,76
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, kr	0,9	1,01	2,02	2,19	1,69
Utdelning per aktie, kr	–	–	0,92	0,88	0,88
Antal vid periodens utgång	56 823 063	70 755 750	56 823 063	70 775 750	70 775 750
Genomsnittligt antal	56 823 063	70 755 750	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-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	Rullande 12 månader
Nettoomsättning	8,7	6,3	14,8	17,2
Administrationskostnader	-9,3	-6,1	-13,8	-17,1
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,2</b>
Finansiella intäkter	-	50,2	244,2	194,0
Finansiella kostnader	-4,1	-	-0,8	-4,9
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>-4,3</b>	<b>50,4</b>	<b>244,4</b>	<b>189,3</b>
Bokslutsdispositioner	0,5	-	-0,5	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4,1</b>	<b>50,4</b>	<b>243,9</b>	<b>189,4</b>
Skatt på årets resultat	0,3	-	-0,4	-0,1
<b>Årets resultat</b>	<b>-3,8</b>	<b>50,4</b>	<b>243,5</b>	<b>189,3</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Andelar i koncernföretag	1 265,7	1 135,9	1 265,7
Uppskjuten skattefordran	0	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 265,7</b>	<b>1 135,9</b>	<b>1 265,7</b>
Kassa och bank	36,3	3,8	85,2
Övriga omsättningstillgångar	0,2	147,1	185,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>36,5</b>	<b>150,9</b>	<b>270,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 302,2</b>	<b>1 286,8</b>	<b>1 536,3</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 030,3</b>	<b>1 220,5</b>	<b>1 086,6</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,5</b>
Uppskjuten skatt	-	-	0,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>
Övriga kortfristiga skulder	271,9	66,3	449,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>271,9</b>	<b>66,3</b>	<b>449,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 302,2</b>	<b>1 286,8</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 2021 på sidorna 12-13.

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. 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 2021 och ska läsas tillsammans med denna.

Det föreligger inga förändringar av IFRS under 2022 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

### Allmänt

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari – 30 juni 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 enligt IFRS 13.

### 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 11 juli 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 11 juli 2022, klockan 13.00 CEST.*

## Avstämningsdagar för utdelning

11 juli 2022	0,23 kronor per aktie
10 oktober 2022	0,23 kronor per aktie
9 januari 2023	0,23 kronor per aktie
11 april 2023	0,23 kronor per aktie

## Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2022	18 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	9 februari 2023

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

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>			
Resultat efter skatt	304,0	327,6	408,7
Tillägg för omräkning till årsvärde	304,0	327,6	–
Genomsnittligt eget kapital	1 551,5	1 539,2	1 416,2
Avkastning på eget kapital, %	39,2	42,6	28,9
<b>Avkastning på eget kapital före skatt</b>			
Resultat före skatt	383,1	361,8	456,4
Tillägg för omräkning till årsvärde	383,1	361,8	–
Genomsnittligt eget kapital	1 551,5	1 539,2	1 416,2
Avkastning på eget kapital, %	49,4	47,0	32,2
<b>Avkastning på totalt kapital</b>			
Förvaltningsresultat	71,9	80,0	151,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	71,9	80,0	–
Finansiella kostnader	16,5	17,3	33,7
Tillägg för omräkning till årsvärde	16,5	17,3	–
Resultat före finansiella kostnader	176,6	194,7	185,0
Genomsnittligt totalt kapital	3 259,7	3 411	3 070,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	5,7	6,0
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad area, tusental kvm	181,0	197,4	185,1
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	185,1	198,0	185,7
Areamässig uthyrningsgrad, %	98	99	100
<b>Belåningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	1 572,3	1 601,0	1 175,1
Totala tillgångar	3 650,3	3 596,4	2 869,0
Belåningsgrad, %	43,1	44,5	40,9
<b>Direktavkastning</b>			
Driftnetto	94,5	101,7	193,9
Återläggning av tomträttsavgäld	–0,1	–	–
Tillägg för omräkning till årsvärde	94,4	101,7	–
Innehavsjustering, förvärf/försäljningar	10,4	3,0	–27,9
Justerat driftnetto	199,2	206,4	165,9
Fastigheternas bokförda värde	3 435,9	3 502,1	2 690,2
Direktavkastning, %	5,8	5,9	6,2
<b>EBITDA rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	186,7	202,0	193,9
Central administration	–11,0	–8,2	–9,2
EBITDA	175,6	193,8	184,7
<b>Eget kapital per aktie</b>			
Eget kapital	1 677,2	1 671,9	1 425,8
Antal aktier, st	56 823 063	70 775 750	56 823 063
Eget kapital per aktie, kr	29,52	23,63	25,09
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad årshyra	227,3	236,4	200,8
Hyresvärde	233,2	237,7	202,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	99,5	99,2
<b>Förvaltningsresultat</b>			
Resultat efter skatt	304,0	327,6	408,7
Skatt	79,2	34,3	47,7
Värdeförändringar	–311,3	–281,8	–305,4
Förvaltningsresultat	71,9	80,0	151,0

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>			
Förvaltningsresultat	71,9	80,0	151,0
Genomsnittligt antal aktier, st	56 823 063	70 775 750	70 317 032
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,26	1,13	2,15
<b>Hyresduration</b>			
Avtalade framtida hyresintäkter	868,4	1 237,1	901,1
Kontrakterad årshyra	227,3	236,4	200,8
Hyresduration, år	3,8	5,2	4,5
<b>Kassaflöde per aktie</b>			
Resultat före skatt	383,1	361,8	456,4
Ej kassaflödespåverkande poster	–311,9	–280,8	–302,8
Betald skatt	–19,9	–9,4	–11,9
Kassaflöde	51,3	71,6	143,4
Kassaflöde per aktie, kr	0,9	1,01	2,02
<b>Nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder	1 572,3	1 601,0	1 175,1
Likvida medel	–143,8	–73,4	–162,1
Nettoskuld	1 428,4	1 527,5	1 013,0
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>			
Nettoskuld	1 428,4	1 527,5	1 013,0
EBITDA rullande 12 månader	186,7	193,8	184,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,1	7,9	5,5
<b>Resultat per aktie <sup>1)</sup></b>			
Resultat efter skatt	304,0	327,6	408,7
Genomsnittligt antal aktier, st	56 823 063	70 775 750	70 317 032
Resultat per aktie, kr	5,35	4,63	5,81
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Förvaltningsresultat	71,9	80,0	151,0
Finansiella kostnader	16,5	17,3	33,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,6	5,5
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	1 677,2	1 671,9	1 425,8
Totala tillgångar	3 650,3	3 596,4	2 869,0
Soliditet, %	46	46	50
<b>Substansvärde (NAV)</b>			
Eget kapital	1 677,2	1 671,9	1 425,8
Återläggning av derivat	–17,7	–3,9	–1,7
Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	214,8	148,6	146,9
Substansvärde (NAV)	1 874,3	1 816,6	1 571,0
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	32,98	25,67	27,65
<b>Överskottsgrad rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	186,7	202,0	193,9
Hyresintäkter	217,1	231,3	224,7
Överskottsgrad, %	86	87	86

1) IFRS-nyckeltal.