

Delårsrapport januari-september 2022

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 166,8 (176,3) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 106,2 (120,5) miljoner kronor motsvarande 1,87 (1,70) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet före skatt med totalt 360,9 (108,5) miljoner kronor och av finansiella instrument med totalt 21,2 (2,7) miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till 387,1 (224,6) miljoner kronor motsvarande 6,81 (3,17) kronor per aktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 82,8 (110,5) miljoner kronor motsvarande 1,46 (1,56) kronor per aktie.
- Nettouthyrningen uppgick till 11,7 miljoner kronor i årshyra.

TREDJE KVARTALET 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 57,6 (59,3) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 34,3 (40,5) miljoner kronor motsvarande 0,60 (0,57) kronor per aktie.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet före skatt med totalt 63,7 (–170,6) miljoner kronor och finansiella instrument med totalt 7,1 (–0,1) miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till 83,2 (–103,0) miljoner kronor motsvarande 1,46 (–1,45) kronor per aktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 31,5 (38,9) miljoner kronor motsvarande 0,55 (0,55) kronor per aktie.
- Nettouthyrningen uppgick till 9,8 miljoner kronor i årshyra.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2022

För 2022 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd att uppgå till 140 miljoner kronor, motsvarande 2,46 kronor per aktie. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av delårsrapport för januari-mars 2022.

Nyckeltal i urval

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Resultat per aktie, kr ¹⁾	6,81	3,17	5,81	2,33
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹⁾	1,87	1,70	2,15	2,12
Substansvärde per aktie vid periodens utgång, kr ¹⁾	34,63	23,84	27,65	21,60
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	–	–	0,92	0,88
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,6	5,5	4,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	42	46	41	50
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, Mkr	3 503,5	3 331,4	2 690,2	3 164,6
Fastigheternas direktavkastning, %	5,6	6,2	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 3 504 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 185 000 kvadratmeter bestående av företrädesvis kontorslokaler.

VD:s sammanfattning av de tre första kvartalen 2022

Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet 2022 uppgick till 34,3 miljoner kronor motsvarande 0,60 kronor per aktie. Jämfört med föregående kvartal är det en minskning med 4,2 miljoner kronor motsvarande 0,08 kronor per aktie vilket är enligt förväntan och beror på ökade räntekostnader. För de tre första kvartalen 2022 uppgick förvaltningsresultatet till 106,2 miljoner kronor motsvarande 1,87 kronor per aktie.

Resultatet före skatt för det tredje kvartalet 2022 uppgick till 105,1 miljoner kronor motsvarande 1,85 kronor per aktie. Resultatet påverkades positivt av ökade fastighetsvärden till följd av tecknade hyresavtal främst i Göteborg samt förväntan om högre inflationsuppräkning av hyrorna från och med januari nästa år. Även ett ökat värde på bolagets räntederivat till följd och stigande räntor påverkade positivt.

Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till 9,8 miljoner kronor. I Torslanda utanför Göteborg har ett flertal uthyrningar skett under kvartalet. I fastigheten Sörred 8:6 har 2 600 kvadratmeter hyrts ut till Volvo Personvagnar AB. Lokalen sades upp under årets första kvartal av dåvarande hyresgäst. I fastigheten Sörred 7:33 har ett avtal om 2 700 kvadratmeter samt tillhörande parkering tecknats med Polestar Performance AB. De lokalerna hyrdes tidigare av Volvo Personvagnar AB. I fastigheten Sörred 8:10 har ytterligare mark hyrts ut för parkeringsändamål. Utöver det har hyresavtal om 2 300 kvadratmeter förlängts i portföljen.

I Stockholmsportföljen genomfördes hyresgäst Anpassningar av lokaler som hyrts ut i fastigheten Skogskarlen 2 i Solna som tillträdde tidigare under året. Tre nya hyresgäster flyttade in under kvartalet. Arbetet med att hyra ut resterande ytor i fastigheten fortgår.

Värdet på fastighetportföljen ökade till 3 503,5 miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 63,7 miljoner kronor. I delar av beståndet har direktavkastningskraven justerats upp med 0,05 %-0,25 % vilket påverkat värdena negativt. Försäljningar i marknaden som visar på tydliga justeringar till följd av det ändrade ränteläget har fortfarande inte skett även om det är sannolikt framöver, de positiva effekterna av uthyrningsarbetet och den ökande inflationen överväger därmed.

Värdet av bolagets räntederivat uppgick till 24,6 miljoner kronor vid slutet av det tredje kvartalet 2022, en ökning med 7,1 miljoner kronor från föregående kvartal till följd av de stigande marknadsräntorna. Bolagets räntebärande skulder uppgick till 1 557,1 miljoner kronor

vid periodens slut och belåningsgraden till 42 %. Av bolagets räntebärande lån är cirka 63 % räntesäkrade med en mix av fasta räntor och räntetak som dämpar effekten av de stigande räntorna.

Substansvärdet uppgick till 1 968,0 miljoner kronor motsvarande 34,63 kronor per aktie vid periodens utgång.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Bolagets intjäningsförmåga på 12 månaders basis den 1 oktober 2022 uppgick till ett förvaltningsresultat om 126 miljoner kronor motsvarande 2,22 kronor per aktie, en minskning med 8 miljoner från föregående kvartal. Driftnettot ökade med 5 miljoner kronor trots ökade driftkostnader tack vare uthyrning medan räntenettot försämrades med 13 miljoner kronor jämfört med föregående kvartal.

MARKNADEN

Marknadsräntorna har fortsatt upp vilket har lett till fallande börskurser för många noterade fastighetsbolag. Ökade driftkostnader till följd av högre inflationstakt och ökade energikostnader sätter ytterligare press på fastighetsbolagens intjäningsförmåga. Det finns även en oro i marknaden för obligationslån som förfaller de kommande åren och de svårigheter vissa bolag kan få att refinansiera dem. Bankerna intar en något försiktig position och prioriterar befintliga kunder framför ny utlåning. Bankernas marginaler har även justerats upp utöver de ökade marknadsräntorna för att kompensera för risknivån vilket försämrar kalkylerna ytterligare. Transaktionsvolymerna av kontorsfastigheter har minskat det senaste halvåret. I och med den höga inflationstakten kommer hyrorna kopplade till KPI att justeras upp kraftigt vid årsskiftet vilket kan komma att påverka bolagens resultat positivt. Hyresgästers förmåga att bära en högre hyra kan dock påverkas negativt av en kommande lågkonjunktur.

TPI har en låg belåningsgrad, inga obligationslån och ett starkt kassaflöde samt en hög uthyrningsgrad. I merparten av bolagets hyresavtal betalar hyresgästerna direkt för elförbrukning och uppvärmning vilket gör att effekten av prisökningarna dämpas. Fokus framöver ligger på att fortsätta att amortera bolagets lån och jobba aktivt med uthyrningen. Nya förvärv utvärderas fortsatt men det nya osäkra marknadsläget påkallar en försiktigare inställning.

Stockholm den 18 oktober 2022

Stefan Berg, VD

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 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 106,2 (120,5) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 10 % till 1,87 (1,70) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 360,9 (108,5) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 21,2 (2,7) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 387,1 (224,6) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 166,8 (176,3) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99 (99) %. Tidsbegränsade rabatter uppgick till 0,7 (0,9) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 13,7 (10,0) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt minskade till 9,6 (10,2) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 2,6 (3,2) miljoner kronor.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 8,3 (6,0) miljoner kronor motsvarande 4,9 (3,4) % 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 1 557,1 (1 588,4) miljoner kronor och de finansiella kostnaderna uppgick till 28,4 (26,6) 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 september 2022 till 2,6 (2,1) %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Omvärderingar av fastigheterna har påverkat resultatet med 360,9 (108,5) miljoner kronor varav 12,2 miljoner kronor avsåg realiserad värdeförändring hänförlig till avyttring av mark.

Den realiserade värdeförändringen under det tredje kvartalet uppgick till 63,6 miljoner kronor. Fastigheternas marknadsvärde har påverkats positivt av uthyrning av lokaler i bolagets Göteborgsportfölj. Totalt sett uppgick nettouthyrningen till 9,8 miljoner kronor under kvartalet, varav lokaler om 5 300 kvadratmeter med tillhörande parkering hyrdes ut. Därutöver förlängdes avtal om 2 300 kvadratmeter. I några fastigheter har även direktavkastningskraven justerats upp med 0,05 %-0,25 %. Fastigheternas marknadsvärden har även påverkats positivt av ökade hyror på grund av justerade inflationsantaganden, vilka delvis motverkats av ökade kostnader och höjda kalkylräntor.

Omvärderingar av finansiella instrument uppgick till 21,2 (2,7) miljoner kronor varav 7,1 miljoner kronor är hänförliga till det tredje kvartalet och avsåg ränteswappar om nominellt 321,2 (194,2) miljoner kronor samt räntetak om nominellt 660,2 (533,2) 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 september 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 beräknat med Stibor per balansdagen om 1,725 % med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. Skatten är beräknad med 20,6 % schablonskatt.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2022	1 jan 2022
Hyresvärde	235	202
Vakans	-1	-6
Hyresintäkter	234	196
Fastighetskostnader	-38	-29
Driftnetto	196	168
Central administration	-12	-9
Finansnetto	-59	-27
Förvaltningsresultat	126	132
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	2,22	2,32
Skatt	-26	-27
Resultat efter skatt	100	105

Fastighetsbeståndet

Den 30 september 2022 omfattade fastighetsbeståndet 9 (9) fastigheter med en uthyrningsbar area om 185 000 (198 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 235,2 (238,9) miljoner kronor respektive 234,0 (237,6) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 99 (99) %. Hyreskontrakt med ett hyresvärde om 63,9 miljoner kronor är uppsagda för avflyttning. Av dessa blir avtal motsvarande 9,8 miljoner kronor i årshyra vakanta under 2023 och avtal motsvarande 54,0 miljoner kronor i årshyra vakant från och med 2025. Därutöver upphör hyresgarantier i mars 2023 om 7,7 miljoner kronor som betalas av säljaren av fastigheten Skogskarlen 2 i Solna som tillträdde tidigare under 2022.

INVESTERINGAR

Torslanda Property Investment har under perioden investerat 467,9 (58,3) 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 12,6 (1,0) 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 koncernens fastigheter uppgick den 30 september 2022 till 3 503,5 (3 331,4) miljoner kronor. Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 348,7 (108,5) miljoner kronor.

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 5,6 (6,2) %.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,6–11,2 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,3–11,5 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–5,8 %) 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 8,2 (7,7) % respektive 7,8 (7,7) % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,1 (5,2) % per 30 september 2022. Torslanda Property Investments redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 5,6 (6,2) %.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas nedan.

Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
			Mkr	Kr/kvm			Mkr	Kr/kvm
9	185 000	988	3 503,5	18 900	235,2	99 %	234,0	1 265

Löptider för hyresavtal

Förfallår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2022	9	4 507	5,7	2 %
2023	11	17 630	28,7	12 %
2024	18	66 157	75,4	32 %
2025	29	21 925	32,9	14 %
2026	11	10 028	11,7	5 %
2027	4	2 674	8,0	3 %
2028	7	46 148	50,7	22 %
2029	7	13 893	6,6	3 %
2030	2	7 157	6,4	3 %
> 2030	1	7 175	7,9	3 %
Totalt	99	197 294¹⁾	234,0	100 %

1) Arealen innefattar även parkeringshus som blockförhyrs per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde 30 september 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	12,6	
Avstyckning fastighet	–	1
Försäljning av fastigheter	–3,2	–1
Orealiserad värdeförändring	348,7	
Fastighetsbestånd 30 september 2022	3 503,5	9

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %-enheter	–104/+116
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	–68/+70
Hyresintäkter	+/-5 %	+188/–188
Fastighetskostnader	+/- 5 %	–31/+31

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2022 till 1 760,4 (1 568,9) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 387,1 (224,6) 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 1 557,1 (1 588,4) miljoner kronor vid periodens utgång. Nettoskulden uppgick till 1 415,7 (1 523,8) miljoner kronor.

Vid periodens slut uppgick belåningsgraden till 42 (46) % och räntetäckningsgraden till 4,7 (5,6) gånger.

Totalt har 422,3 (–) miljoner kronor upptagits i nya lån och 40,3 (37,7) miljoner kronor amorterats under perioden. Periodiserade upplåningskostnader om 4,1 (6,8) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 1 553,0 (1 581,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 1,1 (1,1) år respektive 1,7 (1,8) 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 321,2 (194,2) miljoner kronor med en räntenivå om 0,63 (–0,10) %. Koncernen innehar därtill räntetak med ett sammanlagt nominellt belopp om 660,2 (533,2) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,6 (2,1) % inklusive effekter av derivatinstrument. Bolaget har påbörjat arbete med att refinansiera lån om 515 miljoner kronor med förfall 27 september 2023.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 141,4 (64,6) miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning 30 september 2022

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2022	575,7	1,5 %	37 %	15,2	1 %	–	–
2023	388,4	2,9 %	40 %	538,8	35 %	194,2	–0,10 %
2024	339,0	3,8 %	35 %	607,2	39 %	–	–
2025	254,0	3,9 %	26 %	395,9	25 %	127,0	1,74 %
Summa/genomsnitt	1 557,1	2,6 %	100 %	1 557,1	100 %	321,2	0,63 %

Nettoskuld

	30 sep 2022	30 sep 2021
Räntebärande skulder	1 557,1	1 588,4
Likvida medel	–141,4	–64,6
Nettoskuld	1 415,7	1 523,8

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

%-enheter	–20	–10	0	+10	+20
Värdetförändring, Mkr	–701	–350	–	350	701
Belåningsgrad, %	52	46	42	38	35

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	–10 %	–5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	89	94	99	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,4	4,7	ET	ET

Derivatavtal 30 september 2022

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2022	Marknadsvärde 31 dec 2021	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	321,2	1,6	9,7	1,1	8,6
Räntetak	660,2	1,8	14,9	0,6	14,3
Summa	981,4	1,7	24,6	1,7	22,9

Aktien och aktieägare

AKTIEN

Torslanda Property Investments aktie är sedan den 29 januari 2015 noterad på Nasdaq Stockholm, First North. Antalet aktier uppgår till 56 823 063. Bolagets börsvärde uppgick till 778 (1 341) 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. Wildecos Ekonomisk Information AB är bolagets Certified Adviser.

10 största aktieägare¹⁾

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 %
Priorilsson Realinvest	463 443	0,8 %	0,8 %
Aktiebolaget Possessor	400 000	0,7 %	0,7 %
Pension Futur	362 250	0,6 %	0,6 %
Avanza pension	379 319	0,7 %	0,7 %
Summa 10 största ägare	50 985 716	89,7 %	89,7 %
Övriga aktieägare	5 837 347	10,3 %	10,3 %
Totalt	56 823 063	100,0 %	100,0 %

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

Aktiehandeln

	jan-sep 2022	jan-sep 2021
Börskurs vid stängning, kr	13,70	18,95
Börsvärde, miljoner, kr	778	1 341
Genomsnittligt antal omsatta aktier	9 965	24 825
Genomsnittlig omsättning, kr	190 300	405 558
Genomsnittligt antal utestående aktier	56 823 063	70 775 750

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2021 jan–dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	166,8	176,3	57,6	59,3	224,7	215,3
Övriga intäkter	2,0	–	–	–	0,2	2,2
Driftskostnader	–9,9	–7,0	–3,6	–1,8	–9,3	–12,2
Underhållskostnader	–3,7	–3,0	–1,2	–1,5	–5,2	–6,0
Fastighetsskatt	–9,6	–10,2	–3,5	–3,4	–12,9	–12,3
Övriga fastighetskostnader	–2,6	–3,2	–0,8	–1,4	–3,7	–3,1
Driftnetto	143,0	152,9	48,5	51,2	193,9	184,0
Central administration	–8,3	–6,0	–2,0	–1,6	–9,2	–11,5
Finansiella intäkter	0,1	0,2	0,0	–	0,3	0,2
Finansiella kostnader	–28,4	–26,4	–12,1	–9,0	–33,7	–35,8
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	–0,2	–0,2	–0,1	–0,1	–0,2	–0,2
Förvaltningsresultat	106,2	120,5	34,3	40,5	151,0	136,7
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, realiserade	12,2	–	–	–	2,5	14,7
Fastigheter, orealiserade	348,7	108,5	63,7	–170,6	298,8	539,1
Finansiella instrument, realiserade	–	–0,1	0,0	–0,1	0,2	–2,5
Finansiella instrument, orealiserade	21,2	2,8	7,1	–	3,9	25,1
Resultat före skatt	488,2	231,6	105,1	–130,2	456,4	713,0
Uppskjuten skatt	–85,3	5,2	–17,4	30	–32,2	–122,7
Aktuell skatt	–15,8	–12,2	–4,5	–2,8	–15,5	–19,1
Periodens resultat	387,1	224,6	83,2	–103,0	408,7	571,2
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Totalresultat för perioden	387,1	224,6	83,2	–103,0	408,7	385,1
Resultat per aktie, kr	6,81	3,17	1,46	–1,46	5,81	9,38
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 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	3 503,5	2 496,7	2 690,2
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	834,7	–
Uppskjuten skattefordran	–	–	0,0
Räntederivat	24,6	0,9	1,7
Summa anläggningstillgångar	3 528,1	3 332,2	2 691,9
Kassa och bank	141,4	64,6	162,1
Övriga omsättningstillgångar	29,4	20,4	15,0
Summa omsättningstillgångar	170,9	85,0	177,1
Summa tillgångar	3 698,9	3 417,3	2 869,0
Eget kapital	1 760,4	1 568,9	1 425,8
Långfristiga räntebärande skulder	1 006,8	1 130,6	1 121,2
Uppskjuten skatteskuld	232,2	118,6	146,9
Övriga långfristiga skulder	0,8	0,8	0,8
Summa långfristiga skulder	1 239,8	1 250,0	1 268,9
Kortfristiga räntebärande skulder	546,2	50,2	50,2
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	–	400,8	–
Skuld till moderföretag	30,6	–	19,5
Övriga kortfristiga skulder	121,9	147,4	104,5
Summa kortfristiga skulder	698,8	598,4	174,3
Summa eget kapital och skulder	3 698,9	3 417,3	2 869,0

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2021 jan–dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	488,2	231,8	105,1	–130,2	456,4	714,7
Värdeförändringar på fastigheter	–360,9	–108,5	–63,7	170,6	–301,3	–553,7
Värdeförändringar på finansiella instrument	–21,2	–2,7	–7,1	0,1	–4,1	–22,6
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	2,0	1,8	0,8	0,6	2,8	3,0
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	–1,8	–0,2	0,0	–0,1	–0,2	–1,9
Betald skatt	–23,6	–11,6	–3,7	–2,2	–11,9	–23,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	82,8	110,5	31,5	38,9	141,7	115,7
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	0,8	3,0	19,3	–1,8	10,8	8,5
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	8,6	2,5	–21,0	–17,9	–13,4	–8,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92,2	116,0	29,8	19,2	139,1	115,3
Förvärv av fastigheter	–455,3	–57,3	–	–	–57,4	–455,4
Försäljning av fastigheter	15,4	–	–	–	837,2	852,6
Investeringar i befintliga fastigheter	–12,6	–1,0	–3,9	0,1	–4,1	–15,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–452,4	–58,3	–3,9	0,1	775,7	381,6
Utbetald utdelning till aktieägare	–38,1	–46,7	–13,1	–15,6	–62,3	–53,6
Inlösen av aktier	–0,2	–	–	–	–327,2	–327,4
Upptagna lån	418,1	–	–0,0	–	–	418,1
Amorterade lån	–40,3	–37,7	–15,2	–12,6	–451,0	–453,7
Lösen av räntederivat	–	–	–	–	3,0	3,1
Depositioner av hyresgäster	–	–3,0	–	–	–3,0	–
Minskning av övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–9,1	–9,1
Ökning av övriga långfristiga skulder	0,1	–	0,0	–	2,6	2,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	339,5	–87,4	–28,3	–28,1	–846,9	–420,0
Periodens kassaflöde	–20,7	–29,6	–2,4	–8,8	67,9	76,8
Likvida medel vid periodens ingång	162,1	94,2	143,8	73,4	94,2	64,6
Likvida medel vid periodens utgång	141,4	64,6	141,4	64,6	162,1	141,4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2020	7,1	1 001,9	397,5	1 406,6
Aktieutdelning	–	–	–62,3	–62,3
Totalresultat januari-september 2021	–	–	224,6	224,6
Eget kapital 30 september 2021	7,1	1 001,9	559,8	1 568,9
Inlösen av aktier	–1,4	–278,8	–46,3	–326,5
Transaktionskostnader	–	–0,7	–	–0,7
Fondemission	1,4	–	–1,4	–
Totalresultat oktober-december 2021	–	–	184,1	184,1
Eget kapital 31 december 2021	7,1	722,4	696,2	1 425,8
Aktieutdelning	–	–	–52,3	–52,3
Transaktionskostnader inlösen av aktier	–	–0,2	–	–0,2
Totalresultat januari-september 2022	–	–	387,1	387,1
Eget kapital 30 september 2022¹⁾	7,1	722,2	1 031,0	1 760,4

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

Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 ¹⁾ jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	5,6	6,2	6,2	6,4	6,8
Överskottsgrad, %	86	87	86	87	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	100	100
Hiresduration vid periodens utgång, år	3,7	5,4	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
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	5,7	6,0	5,9	3,9
Avkastning på eget kapital, %	32,4	20,2	28,9	12,2	6,3
Avkastning på eget kapital före skatt, %	40,9	20,8	32,2	15,4	12,1
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,1	2,1	2,1	2,2
Räntebindning inkl. derivat, år	1,1	1,1	1,4	2,8	3,4
Kapitalbindning, år	1,7	1,8	2,2	3,7	4,6
Soliditet, %	48	46	50	43	41
Belåningsgrad, %	42	46	41	50	52
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,2	7,8	5,5	8,1	19,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,6	5,5	4,8	4,5
Data per aktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	16,95	18,95	20,90	15,00	19,10
Substansvärde (NAV), kr	34,63	23,84	27,65	21,60	19,63
Eget kapital, kr	30,98	22,17	25,09	19,87	18,43
Resultat, kr	6,81	3,17	5,81	2,33	1,53
Förvaltningsresultat, kr	1,87	1,70	2,15	2,12	1,76
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, kr	1,46	1,56	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-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	Rullande 12 månader
Nettoomsättning	12,3	7,3	14,8	19,2
Administrationskostnader	-12,1	-8,3	-13,8	-17,3
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-0,2	-1,0	1,0	1,9
Finansiella intäkter	-	60,0	244,2	185,0
Finansiella kostnader	-5,1	-	-0,8	-6,7
Resultat före bokslutsdispositioner	-4,9	59,0	244,4	180,2
Bokslutsdispositioner	0,5	-	-0,5	-
Resultat före skatt	-4,4	59,0	243,9	180,2
Skatt på årets resultat	0,3	-	-0,4	-0,1
Årets resultat	-4,1	59,0	243,5	180,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Andelar i koncernföretag	1 265,7	1 135,9	1 265,7
Uppskjuten skattefordran	0	-	-
Summa anläggningstillgångar	1 265,7	1 135,9	1 265,7
Kassa och bank	3,0	2,1	85,2
Övriga omsättningstillgångar	0,2	142,6	185,4
Summa omsättningstillgångar	3,2	144,6	270,6
Summa tillgångar	1 268,9	1 280,5	1 536,3
Eget kapital	1 030,3	1 229,2	1 086,6
Bokslutsdispositioner	-	-	0,5
Uppskjuten skatt	-	-	0,1
Summa långfristiga skulder	-	-	0,1
Övriga kortfristiga skulder	238,9	51,3	449,2
Summa kortfristiga skulder	238,9	51,3	449,2
Summa eget kapital och skulder	1 268,9	1 280,5	1 536,3

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 september 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 18 oktober 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 18 oktober 2022, klockan 13.00 CEST.

Avstämningsdagar för utdelning

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

Bokslutskommuniké 2022	9 februari 2023
Årsstämma 2023	25 maj 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

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

BERÄKNING AV DE ALTERNATIVA NYCKELTALEN FRAMGÅR AV NEDANSTÅENDE TABELLER.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	387,1	224,6	408,7
Tillägg för omräkning till årsvärde	129,0	75,0	–
Genomsnittligt eget kapital	1 593,1	1 486,2	1 416,2
Avkastning på eget kapital, %	32,4	20,2	28,9
Avkastning på eget kapital före skatt			
Resultat före skatt	488,2	231,6	456,4
Tillägg för omräkning till årsvärde	162,7	77,2	–
Genomsnittligt eget kapital	1 593,1	1 486,2	1 416,2
Avkastning på eget kapital, %	40,9	20,8	32,2
Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	106,2	121,0	151,0
Tillägg för omräkning till årsvärde	35,4	40,0	–
Finansiella kostnader	28,6	26,4	33,7
Tillägg för omräkning till årsvärde	9,5	9,0	–
Resultat före finansiella kostnader	179,8	195,9	185,0
Genomsnittligt totalt kapital	3 284,0	3 342,6	3 070,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	5,7	6,0
Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	197,3	197,0	185,1
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	198,3	197,5	185,7
Areamässig uthyrningsgrad, %	100	100	100
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	1 557,1	1 588,4	1 175,1
Totala tillgångar	3 698,9	3 417,3	2 869,0
Belåningsgrad, %	42,1	46,5	40,9
Direktavkastning			
Driftnetto	143,0	152,9	193,9
Återläggning av tomträttsavgäld	–0,2	–	–
Tillägg för omräkning till årsvärde	47,7	51,0	–
Innehavsjustering, förvärf/försäljningar	6,1	1,5	–27,9
Justerat driftnetto	196,5	205,4	165,9
Fastigheternas bokförda värde	3 503,5	3 331,4	2 690,2
Direktavkastning, %	5,6	6,2	6,2
EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	184,0	203,3	193,9
Central administration	–11,5	–8,0	–9,2
EBITDA	172,5	195,4	184,7
Eget kapital per aktie			
Eget kapital	1 760,4	1 568,9	1 425,8
Antal aktier, st	56 823 063	70 775 750	56 823 063
Eget kapital per aktie, kr	30,98	22,17	25,09
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	234,0	237,6	200,8
Hyresvärde	235,2	238,9	202,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,5	99,4	99,2
Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	387,1	224,6	408,7
Skatt	101,1	7,0	47,7
Värdetförändringar	–382,0	–108,0	–305,4
Förvaltningsresultat	106,2	120,5	151,0

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Förvaltningsresultat per aktie			
Förvaltningsresultat	106,2	120,5	151,0
Genomsnittligt antal aktier, st	56 823 063	70 775 750	70 317 032
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,87	1,70	2,15
Hyresduration			
Avtalade framtida hyresintäkter	856,9	1 276,0	901,1
Kontrakterad årshyra	224,5	237,6	200,8
Hyresduration, år	3,8	5,4	4,5
Kassaflöde per aktie			
Resultat före skatt	488,2	231,6	456,4
Ej kassaflödespåverkande poster	–381,8	–109,5	–302,8
Betald skatt	–23,6	–11,6	–11,9
Kassaflöde	82,8	110,5	143,4
Kassaflöde per aktie, kr	1,46	1,56	2,02
Nettoskuld			
Räntebärande skulder	1 557,1	1 588,4	1 175,1
Likvida medel	–141,4	–64,6	–162,1
Nettoskuld	1 415,6	1 523,8	1 013,0
Nettoskuld/EBITDA			
Nettoskuld	1 415,6	1 523,8	1 013,0
EBITDA rullande 12 månader	172,5	195,4	184,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,2	7,8	5,5
Resultat per aktie ¹⁾			
Resultat efter skatt	387,1	224,6	408,7
Genomsnittligt antal aktier, st	56 823 063	70 775 750	70 317 032
Resultat per aktie, kr	6,81	3,17	5,81
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	106,2	120,5	151,0
Finansiella kostnader	28,6	26,4	33,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,6	5,5
Soliditet			
Eget kapital	1 760,4	1 568,9	1 425,8
Totala tillgångar	3 698,9	3 417,3	2 869,0
Soliditet, %	48	46	50
Substansvärde (NAV)			
Eget kapital	1 760,4	1 568,9	1 425,8
Återläggning av derivat	–24,6	–0,9	–1,7
Återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	232,2	118,56	146,9
Substansvärde (NAV)	1 968,0	1 686,7	1 571,0
Substansvärde (NAV) per aktie, kr	34,63	23,84	27,65
Överskottsgrad			
Driftnetto	143,0	152,9	193,9
Hyresintäkter	166,8	176,3	224,7
Överskottsgrad, %	86%	87%	86%

1) IFRS–nyckeltal.