

Årsredovisning för
Trophidon AB
556697-9448

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-20
Underskrifter	21

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

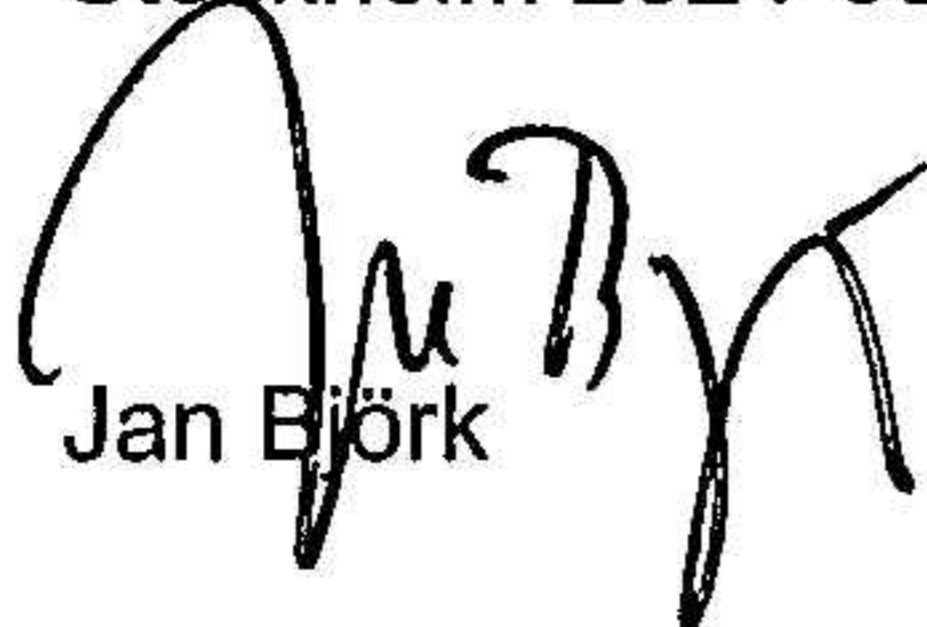
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trophidon AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-07. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-05-07


Jan Björk

Årsredovisning för
Trophi Tidon AB
556697-9448

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-20
Underskrifter	21

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trophi Tidon AB, 556697-9448, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Trophi Holding Sweden 1 AB, org nr 556697-9554 med säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar 52 fastigheter som främst hyrs ut till detaljhandel och då särskilt livsmedelshandeln.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Finansiering

Finansieringen sker genom externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investeringar på befintliga fastigheter och uppgår till 9 722 tkr (23 656 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 21.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	119 421	108 761	106 132	105 552	100 102
Resultat efter finansiella poster	23 711	36 119	45 090	51 757	54 555
Balansomslutning	327 199	634 414	686 271	635 787	678 600
Soliditet %	4,1	3,0	7,5	6,9	7,6

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 13 433 512, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	9 087 251
Årets resultat	4 346 261
Summa	<u>13 433 512</u>
Utdelning	11 000 000
Balanseras i ny räkning	2 433 512
Summa	<u>13 433 512</u>

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande koncernen och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter.

2024061820127



Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	6	119 421	108 761
Övriga rörelseintäkter	7	947	151
		<u>120 368</u>	<u>108 912</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-40 111	-41 010
Administrationskostnader	8	-13 250	-11 550
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13,14	-28 407	-19 167
Rörelseresultat		<u>38 600</u>	<u>37 185</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14 253	9 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-29 142	-10 836
Resultat efter finansiella poster		<u>23 711</u>	<u>36 119</u>
Bokslutsdispositioner	11	-16 343	-28 578
Resultat före skatt		<u>7 368</u>	<u>7 541</u>
Skatt på årets resultat	12	-3 022	351
Årets resultat		<u>4 346</u>	<u>7 892</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultat för bolaget.

2024061820128

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	276 634	280 791
Byggnads och markinventarier	14	24 868	21 314
Pågående arbeten			
avseende materiella anläggningstillgångar	15	12 541	31 658
		<u>314 043</u>	<u>333 763</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	16	-	276 000
		-	<u>276 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>314 043</u>	<u>609 763</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	17	156	330
Fordringar hos koncernföretag		-	7 135
Aktuell skattefordran		6 204	9 102
Övriga fordringar		850	2 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5 946	5 986
		<u>13 156</u>	<u>24 651</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 156</u>	<u>24 651</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>327 199</u>	<u>634 414</u>

2024061820129



Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 087	11 195
Årets resultat		4 346	7 892
		<u>13 433</u>	<u>19 087</u>
Summa eget kapital		<u>13 533</u>	<u>19 187</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	20	275 705	-
		<u>275 705</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	551 724
Leverantörsskulder		1 928	4 575
Skulder till koncernföretag		5 824	28 578
Övriga kortfristiga skulder	22	140	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30 069	30 177
		<u>37 961</u>	<u>615 227</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>327 199</u>	<u>634 414</u>

2024061820130



Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	43 682	7 513	51 295
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		7 513	-7 513	-
Utdelning		-40 000		-40 000
Årets resultat			7 892	7 892
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	11 195	7 892	19 187
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	11 195	7 892	19 187
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		7 892	-7 892	
Utdelning		-10 000		-10 000
Årets resultat			4 346	4 346
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	9 087	4 346	13 533

2024061820131



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		38 600	37 175
Avskrivningar och nedskrivningar		28 407	19 167
Erlagd ränta		-29 142	-10 826
Erhållen ränta		14 253	9 770
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		1 035	6 400
Betald inkomstskatt		-124	351
		<u>53 029</u>	<u>62 037</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		53 029	62 037
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyresfordringar		174	-86
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		11 485	-59 607
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-2 647	-712
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder		-11 587	-19 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten		50 454	-17 405
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar av förvaltningsfastigheter		-9 722	-23 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 722	-23 628
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-551 724	-
Internlån		551 705	-
Lämnade koncernbidrag		-16 343	-28 578
Utdelning		-10 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-26 362	-68 578
Årets kassaflöde		14 370	-109 611
Likvida medel vid årets början		-3 062	106 549
Likvida medel vid årets slut		11 308	-3 062

2024061820132



Noter

Not 1 Företagsinformation

Koncernförhållanden

Trophi Tidon AB, org nr 556914-7647 är ett helägt dotterbolag till Trophi Holding Sweden 1 AB, org nr 556697-9554, båda med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag, som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår, är Trophi Fastighets AB, org nr 559114-7647, med säte i Stockholm. Moderföretaget för hela koncernen är Trophi Fastighets AB, org nr 556914-7647. Trophi Fastighets AB ägs till 100 % av Tredje AP-fonden, org nr 802014-4120. Samtliga bolag har sitt säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Trophi Fastighets AB, org nr 559114-7647 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper är oförändrade och överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

Hantering av osäkra fordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under omsättning.

Not 4 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna utgörs väsentligen av hyresintäkter från operationella leasingavtal.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag som erhållits under året består av statligt elstöd. Dessa bidrag är inte är förenade med krav på framtida prestationer och redovisas som en övrig rörelseintäkt när beslut fattats av Skatteverket.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skuldens skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skulder

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång och övriga låneutgifter redovisas som en

kostnad i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när de avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen i den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnadsinventarier 20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter 20-50 år

Nedskrivningar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömningar sker individuellt för varje finansiellt instrument.

Värdering av finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigerande av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnader enligt effektivräntemetoden. Efter första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som

anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. Företagets del i koncernens cashpool redovisas under koncernmellanhavanden i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter per balansdagen	1	1
varav män %	100%	100%

Bolaget har inga anställda och inga löner eller styrelsearvoden har utbetalas.

Not 6 Operationella leasingåtaganden- Företaget som hyresvärd

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser främst uthyrning av lokaler. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyrskontraktens värde på årsbasis.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	122 332	99 530
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	243 276	220 524
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	66 388	64 848
Summa	431 996	384 902

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	548	-
Övrigt	399	151
Summa	947	151

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Revisionskostnad belastar moderbolaget Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsår 2023.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	14 074	9 769
Ränteintäkter, övriga	179	1
Summa	14 253	9 770

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-19 203	-104
Räntekostnader, övriga	-268	-491
Räntekostnader, bank	-9 671	-10 241
Summa	-29 142	-10 836

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncernbidrag	16 343	28 578
Summa	16 343	28 578

2024061820137



Not 12 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skatt	-3 022	351
	-3 022	351

Avstämning årets skattekostnad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	7 368	7 541
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-1 518	-1 553
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-32	-4
Ej skattepliktiga intäkter	37	-
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-965	1 557
Övriga justeringar	-	381
Skatt föregående år	-544	-30
Redovisad skatt	-3 022	351

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital eller i övrigt totalresultat.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	426 249	444 729
-Omklassificeringar	15 902	-
-Omklassificeringar retroaktiva projekt	-	-18 480
Vid årets slut	442 151	426 249
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-145 458	-136 982
-Omklassificeringar retroaktiva projekt	-	1 779
-Årets avskrivning	-10 725	-10 255
Vid årets slut	-156 183	-145 458
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>	-	-
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-9 334	-
Redovisat värde vid årets slut	276 634	280 791

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter uppgår till 1 456 000 tkr (1 566 800 tkr). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Trophi Tidon AB tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligaste använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden. Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, $k=(1+dr)(1+i)-1$, dr= direktavkastningskrav, i=inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. Fastigheterna värderas fyra gånger om året. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad det gäller t.ex. uthyrningsgrad och investeringar.

Värderingsantaganden

Värderingsantaganden	
Inflationsantagande, %	7,4-10,5
Direktavkastning, %	5,4-8,5
Långsiktig vakans, %	2,8-10
Hyresvärde per kvm, kr	81-2133

Not 14 Byggnads- och markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	64 827	52 748
-Omklassificeringar	12 042	-
-Avyttringar och utrangeringar	-140	-
-Omklassificeringar retroaktiva projekt	-	12 079
	<u>76 729</u>	<u>64 827</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-43 513	-32 823
-Omklassificeringar retroaktiva projekt	-	-1 779
-Årets avskrivning	-8 348	-8 911
	<u>-51 861</u>	<u>-43 513</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 868	21 314

Not 15 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	31 658	8 030
Omklassificering, balansräkningen	-27 944	-
Omklassificeringar, resultaträkningen	-895	-28
Investeringar	9 722	23 656
Redovisat värde vid årets slut	12 541	31 658

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	276 000	276 000
-Omklassificeringar	-276 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	276 000

2024061820140



Not 17 Hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	658	395
Avsättning för osäkra fordringar	-502	-65
Summa	156	330

	Förfallna fordringar	Förfallna avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
<i>Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>			

2023-12-31

Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	106	85	21
Förfallna sedan 61-90 dagar	106	85	21
Förfallna sedan 91-180 dagar	351	281	70
Förfallna sedan mer än 181 dagar	65	51	14
Summa förfallna fordringar	628	502	126
Ej förfallna fordringar	30	-	30
Summa	658	502	156

Avsättning för osäkra hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Reserv för osäkra hyresfordringar vid årets början	65	65
Reserv under året	437	-
Summa	502	65

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella kostnader	-	268
Hyresrabatter	3 545	3 149
Upplupna intäkter	1 393	1 121
Driftskostnader	1 008	1 448
Summa	5 946	5 986

Not 19 Eget kapital (kr)

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2023	1 000	100 000
Per 31 december 2023	1 000	100 000

Not 20 Räntebärande lån

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	275 705	-
Summa långfristiga skulder	275 705	-

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.
Säkerheter som ställts för lånen är företagets byggnader och mark.

2024061820142



Not 21 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Trophi Tidon AB är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
2023-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyres- och kundfordringar	156	156
Övriga kortfristiga fordringar	7 053	7 053
Fordringar hos koncernföretag	-	-
Summa	7 209	7 209
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-	-
Skulder till koncernföretag	-5 824	-5 824
Summa	-5 824	-5 824
2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyres- och kundfordringar	330	330
Övriga kortfristiga fordringar	11 200	11 200
Fordringar hos koncernföretag	7 135	7 135
Summa	18 665	18 665
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-551 724	-551 724
Skulder till koncernföretag	-28 578	-28 578
Summa	-580 302	-580 302

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki.

De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, så som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket är redovisat i ovanstående tabeller.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Företaget använder ränteswappar i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att kunna påverka låneportföljens bindningstid.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 0 kr (551 724 000 kr).

Per 2023-12-31 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned men den procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 6 207 788 kr (6 207 930 kr) efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att bolagets löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Trophidon AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not hyresfordringar.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Trophidon ABs finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktens löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2023-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder	1 928	1 928				

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

Riskhantering av eget kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen som aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier och sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld	-	551 724
Summa eget kapital	13 533	19 187
Förhållande mellan skuld och eget kapital	-	29

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	140	173
Summa	140	173

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	25 001	22 423
Övriga poster	5 068	7 754
Summa	30 069	30 177

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	603 615	603 615
	603 615	603 615
Summa ställda säkerheter	603 615	603 615

Not 25 Transaktioner med närstående

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp, %	22,6%	20,5%
Försäljning %	-	-

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jan Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

2024061820146



Verifikat

Transaktion 09222115557516204207

Dokument

238 Trophi Tidon AB
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-26 10:29:11 CEST (+0200) av Erika Andersson (EA)
Färdigställt 2024-04-27 13:36:11 CEST (+0200)

Initierare

Erika Andersson (EA)
Retta AB
erika.andersson@retta.se
+46761257504

Signerare

Jan Björk (JB)
Personnummer 6502251033
jan.bjork@trophi.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Henrik Fredrik Björk"
Signerade 2024-04-26 19:09:18 CEST (+0200)

Camilla Norell (CN)
Personnummer 7206080561
camilla.norell@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"
Signerade 2024-04-27 13:36:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trophi Tidon AB, org.nr 556697-9448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trophi Tidon AB för år 2023-01-01 –2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trophi Tidon ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Trophi Tidon AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trophi Tidon AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: c5e4437072b81b[...]06898029f82eb

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-27 12:01:57 UTC



2024061820150

Penneo dokumentnyckel: U1H15-ESSXD-46E0T-P7CD5-4ZBT4-2HFVV

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>