20240618338 39

Årsredovisning för

Trophi North Star AB

556818-3684

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

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 Trophi North Star 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

20240618338 40

Årsredovisning för

Trophi North Star AB

556818-3684

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

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.

Transaktion 09222115557516195082 Signerat JB, CN

20240618338841

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trophi North Star AB, 556818-3684, med säte i Stockholm , får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av Trophi North Star AB.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Trophi Kesko AB, org nr 556971-2838 som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Trophi Fastighets AB, org nr 556914-7647, där koncernredovisning upprättas. Trophi Fastighets AB ägs till 100 % av Tredje AP-fonden, org nr 802014-4120. Samtliga bolag har sitt säte i Stockholm.

Dotterbolagens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång består av fastigheter belägna i Finland. Beståndet utgörs av kommersiella fastigheter och hyrs främst ut till detaljhandel och då särskilt livsmedelshandel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

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

Belopp i Tkr

	2023-12-31	*2022-12-31*	*2021-12-31*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Nettoomsättning	-	-	2 637	4 762	8 009
Resultat efter finansiella poster	46 030	22 194	34 076	10 229	-1 395
Balansomslutning	92 817	83 615	88 237	53 425	146 326
Soliditet %	52,7	45,0	52,6	22,9	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Vid årets början	55	16 331	21 202	37 588
Resultatdisposition enligt årsstämman		21 202	-21 202	
Utdelning		-35 000		-35 000
Årets resultat			46 352	46 352
Vid årets slut	**55**	**2 533**	**46 352**	**48 940**

20240618338842

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 48 884 802, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)	
Balanserat resultat	2 532 768
Årets resultat	46 352 034
Totalt	48 884 802
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
Utdelning	45 000 000
Balanseras i ny räkning	3 884 802
	48 884 802

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.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557516195082 Signerat JB, CN

20240618338843

Resultaträkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-74	-85
Rörelseresultat		-74	-85
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		46 867	22 546
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*3*	17 719	27 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	*4*	-18 482	-27 502
Resultat efter finansiella poster		46 030	22 194
Bokslutsdispositioner	*5*	322	-992
Resultat före skatt		46 352	21 202
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		46 352	21 202

20240618338844

Balansräkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	43 038	43 038
		43 038	43 038
Summa anläggningstillgångar		43 038	43 038
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		46 737	37 754
Aktuell skattefordran		39	39
Övriga fordringar		8	7
		46 784	37 800
Kassa och bank		2 995	2 777
Summa omsättningstillgångar		49 779	40 577
SUMMA TILLGÅNGAR		92 817	83 615

Transaktion 09222115557516195082 Signerat JB, CN

20240618338845

Balansräkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		55	55
		55	55
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 533	16 331
Årets resultat		46 352	21 202
		48 885	37 533
Summa eget kapital		48 940	37 588
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	7	43 708	43 835
		43 708	43 835
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		169	2 192
		169	2 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 817	83 615

Transaktion 09222115557516195082 Signerat JB, CN

20240618338846

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter
Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.
Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.
Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.
Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Trophi North Star AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning för dotterföretag redovisas som intäkt.

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuella bedömda osäkra fordringar.
Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet om det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Transaktion 09222115557516195082 Signerat JB, CN

20240618338 47

Omräkning av utländsk valuta
Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedömer Trophi North Star AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag var aktier Trophi North Star AB investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärde av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värde pappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det hösta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
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.

Not 2 Uppgift om moderföretag
Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår är Trophi Kesko AB med organisationsnummer 556971-2838 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Trophi Fastighets AB med organisationsnummer 556914-7647 med säte i Stockholm.

Koncernredovisning
Bolaget upprättar med stöd av ÅRL 7 kap 2 § ingen koncernredovisning då bolaget är moder i en underkoncern.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	-	938
Ränteintäkter, bank	952	-
Kursdifferenser	16 767	26 297
Summa	**17 719**	**27 235**

Transaktion 09222115557516195082 Signerat JB, CN

20240618338348

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-1 467	-2 282
Kursdifferenser	-17 015	-25 220
Summa	**-18 482**	**-27 502**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Koncernbidrag	322	-992
Summa	**322**	**-992**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 038	43 038
Redovisat värde vid årets slut	43 038	43 038
Utgående redovisat värde	**43 038**	**43 038**

Not 7 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	43 708	43 835

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Pant av aktier i dotterföretag	43 038	43 038
	43 038	43 038
Summa ställda säkerheter	**43 038**	**43 038**

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	*2022-12-31*
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	724 940	727 050
Summa eventualförpliktelser	**724 940**	**727 050**

20240618338349

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Transaktion 09222115557516195082 Signerat JB, CN

20240618338S0

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

Verifikat

Transaktion 09222115557516195082

Dokument

215 Trophi North Star AB
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-04-26 09:34:04 CEST (+0200) av Erika Andersson (EA)
Färdigställt 2024-04-27 13:04:09 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Henrik Fredrik Björk"
Signerade 2024-04-26 19:42:09 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"
Signerade 2024-04-27 13:04:09 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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240618338511

20240618338S2

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trophi North Star AB, org.nr 556818-3684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trophi North Star 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 North Star ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 North Star 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

Penneo dokumentnyckel: 4E71B-IZTF7-4JIWEN-VC1KY-KMU5D-L74M0

20240618338S3

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 North Star 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trophi North Star 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 4E71B-IZTF7-4JWEN-VC1KY-KMU5D-L74MO

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."

20240618338S4

CAMILLA NORELL
Auktoriserad revisor
Serienummer: c5e4437072b81b[...]06898029f82eb
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-27 12:01:57 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 4E7TB-IZTF7-4JWEN-VC1KY-KMU5D-L74M0

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**

20240527053507

Styrelsen och verkställande direktören för

Trophi Fastighets AB (publ)

Org.nr 556914-7647

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Undertecknad styrelseledamot i Trophi Fastighets AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 13 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm den 14 maj 2024

Jan Björk

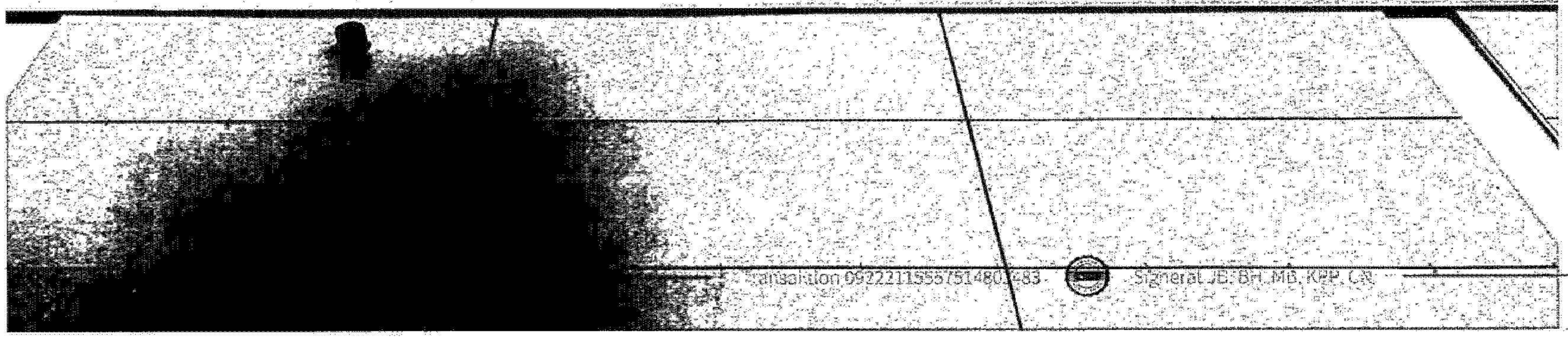


Årsredovisning 2023

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527/035308

Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel



01. Detta är Trophi
Trophi i korthet 4
Året i korthet 5
Händelser under året 6
Vd-ord 7
Omvärld och marknad 9
Strategi och värdeskapande 13
Trophis hållbarhetsarbete 14

02. Verksamhet
Trophis fastigheter 20
Våra hyresgäster 21
Pågående och avslutade projekt 2023 22

03. Finansiering
Finansiering 24
Finanspolicy 26

04. Finansiell rapportering
Förvaltningsberättelse 28
Risker 30
Flerårsöversikt 32
Räkningar koncern 34
Noter koncern 38
Räkningar moderbolag 51
Noter moderbolag 55
Styrelsens underskrift 59
Revisionsberättelse 60
Styrelse 62
Ledningsgrupp 63

05. Hållbarhet
Fördjupad hållbarhetsinformation 65
Klimatbokslut 66
Miljöcertifiering av fastigheter 67
EU:s taxonomi 67

06. Övrigt
Definitioner 68
Kalendarium 68

Den legala årsredovisningen enligt ÅRL framgår av sidorna 28–59.

Transaktion 09222115557514801583 Signerat JB, BH, MB, KHP, CA

20240527035309

01
Detta är Trophi

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035310

Fastighetsvärde, mkr
17 961

Antal fastigheter
278

Driftnetto, mkr
1 017

Belåningsgrad, %
45,5

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
97,6

Andel miljöcertifierade byggnader, %
47

Andel av marknadsvärdet

Trophi i sammandrag

	2023	2022
Hyresintäkter, mkr	1 397	1 240
Driftnetto, mkr	1 017	882
Förvaltningsresultat, mkr	662	649
Resultat efter skatt, mkr	–578	1 092
Operativt kassaflöde, mkr	614	510
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 961	18 204
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	19 872	21 038
Antal fastigheter, st	278	274
Uthyrningsbar yta, kvm	903	865
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,5
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	5,0
Överskottsgrad, %	72,8	71,1
Direktavkastning – marknadsvärde, %	5,8	4,8

Trophis affärsidé är att skapa en stabil avkastning till våra ägare och därmed det svenska pensionssystemet, i såväl hög som lågkonjunktur.

Trophi i korthet

Trophi är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

Trophi kännetecknas av ett långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning, för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 278 fastigheter finns över hela Sverige och Finlan med tyngdpunkt på de södra delarna i Sverige och Helsingfor regionen i Finland.

I våra fastigheter finns de starkaste aktörerna inom daglig-varuhandel som ICA, Coop, Axfood, S-Gruppen och Kesko. To står hyresgästerna inom dagligvaruhandeln för 79 procent av totala hyresvärdet. Med lång erfarenhet av att äga och förvalta handelsfastigheter har vi en god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Tillsammans med våra hyresgä utvecklar och anpassar vi fastigheterna utifrån deras specifika behov.

Vi har en stark finansiell ställning med hög flexibilitet att hantera värde- och räntefluktuationer.

Trophi ägs av Tredje AP-fonden, AP3.

Transaktion 09222115557514803483 Signe

20240527035111

Året i korthet

Sammandrag

Hyresintäkter, mkr
1 397

Förvaltningsresultat, mkr
662

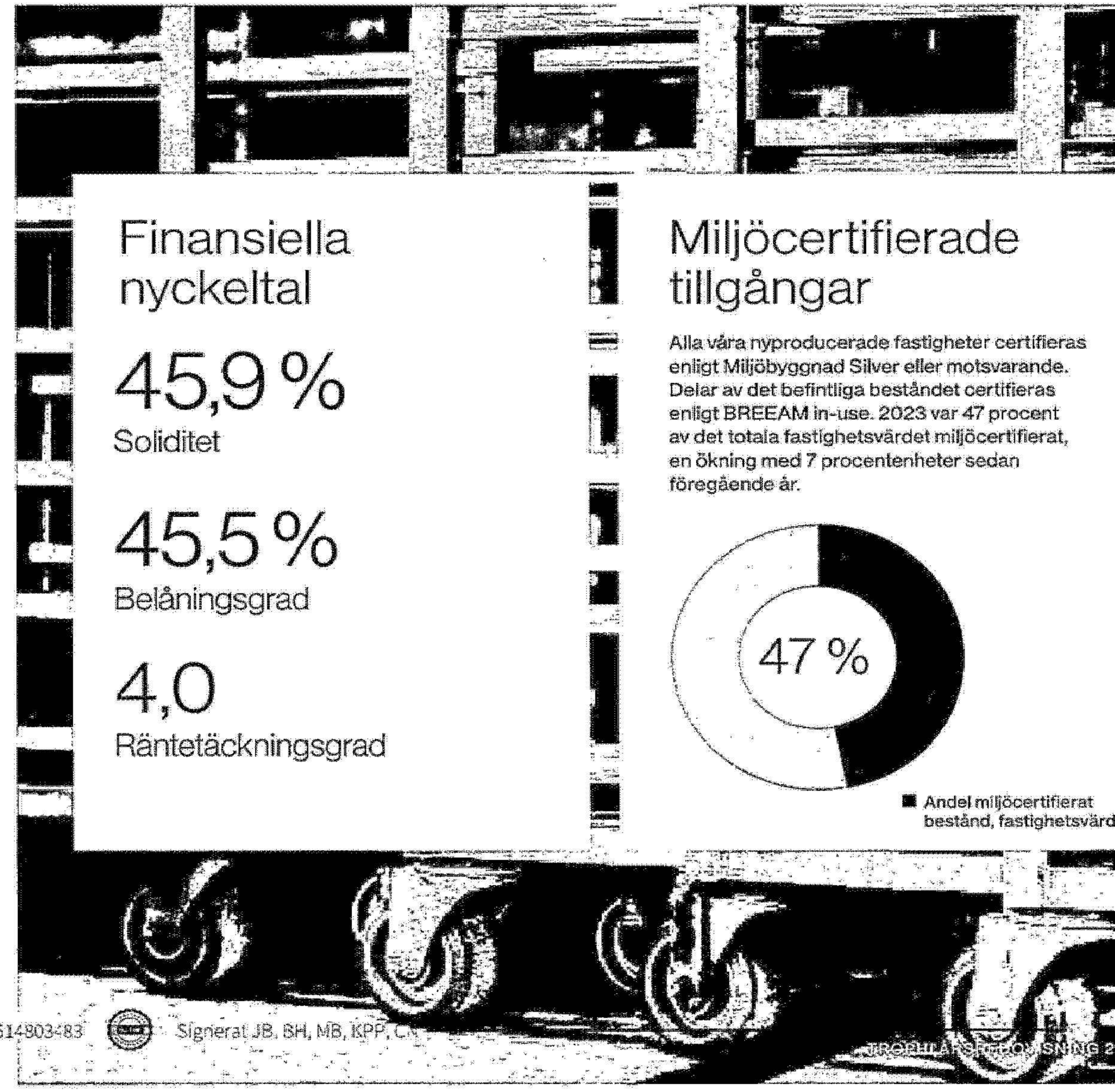
Resultat efter skatt, mkr
–578

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr
–1 112

Direktavkastning, %
5,8

Avkastning på eget kapital, %
–6,1

Marknadsvärde fastigheter, mkr
17 961



Finansiella nyckeltal

45,9 %
Soliditet

45,5 %
Belåningsgrad

4,0
Räntetäckningsgrad

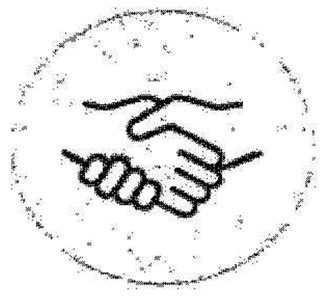
Miljöcertifierade tillgångar

Alla våra nyproducerade fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Delar av det befintliga beståndet certifieras enligt BREEAM in-use. 2023 var 47 procent av det totala fastighetsvärdet miljöcertifierat, en ökning med 7 procentenheter sedan föregående år.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CK
TROPHI AFFÄRSFÖRVÄLTNING 2
20240527035312

Händelser under året

2023



Fullt fokus på hållbarhetsarbetet

Trophi vill vara i framkant inom fastighetsbranchens hållbarhetsomställning. Under 2023 växlade Trophi upp hållbarhetsarbetet ytterligare. I början av året tillsattes Trophis hållbarhetschef Anna Sundbaum, som även ingår i Trophis ledningsgrupp. Vidare togs det bland annat fram en klimatfärdplan för att nå målen om nettonoll, den dubbla väsentlighetsanalysen uppdaterades och Trophi ingick avtal om hållbarhetslänkade lån. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidan 14.

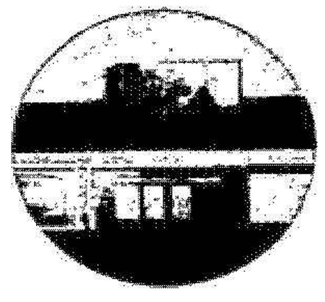
Samarbete med Mentor

Sedan början av året är Trophi samarbetspartner till den ideella organisationen Mentor Sverige som stöttar ungdomar genom mentorskap.



Trophi köper fastigheter i Knivsta och Motala

I maj respektive juni förvärvade Trophi en handelsfastighet i Knivsta och en i Motala. I den förstnämnda är Willys enda hyresgäst i en butik på cirka 3 000 kvadratmeter. Butiken i Motala är på 1 300 kvadratmeter och där är ICA hyresgäst. Båda fastigheterna är välskötta och butikerna presterar väl och passar bra in i Trophis växande portfölj.



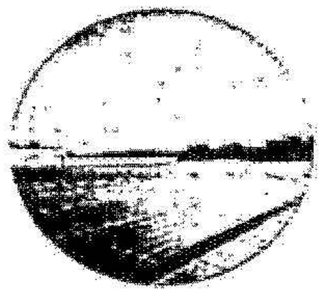
Ny större uthyrning i Umeå

I slutet av sommaren välkomnade Trophi ICA Kvantum och Apoteket Hjärtat som nya hyresgäster till Ersboda handelsplats i Umeå. Butiksytan uppgår till cirka 3 600 kvadratmeter och de nya butikerna planerar att öppna under vintern 2024/2025.



Förvärv från Castellum

I oktober förvärvade Trophi en portfölj med handelsfastigheter från Castellum på 37 000 kvadratmeter. Fastigheterna ligger i Jönköping, Linköping och Nyköping med Citrygross som största hyresgäst. Förvärvet följer Trophis strategi med handelsfastigheter i tillväxtorter med bra lägen.



Allt fler finska hyresgäster satsar på solenergi

S-gruppen, en av Finlands största dagligvarukedjor har under året monterat sin sjunde och hittills största solcellsanläggning för Prisma stormarknad, på en av Trophis fastigheter. Den beräknade årsproduktionen av solenergin på Prismas tak är 437 MWh och utgör cirka 25 procent av butikens årliga elförbrukning. Läs mer på sidan 18.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527083513

Trophi står stadigt i en skakig omvärld

Efter ännu ett fastighetsår som präglats av hög inflation, högt ränteläge och en återhållsam transaktionsmarknad blir det allt tydligare att osäkerhet skapar möjligheter för den som är långsiktig. Med vår stabila finansiella ställning, vårt hållbarhetsfokus och en väl fungerande affärsmodell, är Trophi väl rustat, både för samtiden och framtiden.



Om 2022 var omvälvande har 2023 varit turbulent där en skakig omvärld fortsätter att påverka Sverige i allmänhet och fastighetsbranschen i synnerhet och därmed också Trophi som bolag. Vi fick se en hög inflation som förvisso började sjunka mot slutet av året och ett fortsatt högt ränteläge som lett till pressad lönsamhet för fastighetsbranschen. Trots detta har Trophi lyckats prestera ett starkt förvaltningsresultat. Vårt kassaflöde är solitt och vår direktavkastning ligger på en bra nivå.

Tack vare en låg belåningsgrad och god räntetäckningsgrad finns utrymme att hantera fortsatt höga marknadsräntor. Under året har vi genomfört nedskrivningar av våra tillgångar, vilket resulterat i en negativ avkastning på eget kapital, och utesluter inte fortsatta nedskrivningar under 2024.

Trophi fortsätter förvärva

De höga marknadsräntorna har även under 2023 haft en stor påverkan på fastighetsbranschen med en nästintill avstannande transaktionsmarknad även om vi såg en blygsam återhämtning under fjärde kvartalet. Trophi förvärvade sex fastigheter i Sverige, varav fyra från Castellum, ett bestånd som omfattar handelsplatser i Nyköping, Jönköping och Linköping. Det betyder att vi genomfört fler affärer än på länge och tack vare vår finansiella stabilitet har vi goda förutsättningar att vara offensiva på fastighetsmarknaden och fortsätta växa via förvärv.

I vår portfölj finns idag 278 fastigheter där merparten av hyresgästerna är verksamma inom dagligvaruhandeln, och där några av de största aktörerna i Sverige och Finland, som till exempel ICA,

20240527083514

Coop, Axfood, S-gruppen och Kesko svarar för en mycket stor andel av hyresvärdet. Trophis målsättning är att en stor del av hyresintäkterna ska komma från dagligvarubutiker och idag är andelen 79 procent. Denna strategi skapar goda förutsättningar för en stabil avkastning över tid. Trophis vakansgrad är låg, hyresintäkterna marknadsmässiga och vi har ett stort antal utvecklingsprojekt på gång.

Växande omsättning för dagligvaror

Dagligvaruhandeln har under mycket lång tid varit kontracyklisk och det har varit särskilt tydligt de senaste åren. I Sverige steg den totala omsättningen inom dagligvaruhandeln med 7,5 procent under 2023 där butiksförsäljningen ökade med 8,1 procent medan e-handelsförsäljningen minskade med 4,5 procent. Tillväxten drevs framförallt av inflation, men med en positiv prisjusterad försäljningsutveckling mot slutet av året. I Finland ökade den totala omsättningen av dagligvaror med 6,0 procent, med en ökning för butiksförsäljning med 6,2 procent.

Trophi har en nära och långsiktig relation till sina hyresgäster och under året har vi fortsatt det arbete som påbörjades 2022, där vi bland annat genomfört förändringar i vår förvaltningsorganisation, detta för att på ett ännu bättre sätt kunna möta hyresgästernas behov och önskemål. Dessutom har vi växlat upp arbetet med att digitalisera våra fastigheter. Precis som samhället i stort påverkas vår bransch av den digitala transformationen vilket möjliggör en än mer effektiv förvaltning. Redan idag har Trophi ett flertal system på plats för sådant som underhållsplanering, beräkning av CO_2 utsläpp, elförbrukning och energiuppföljning. Under året har vi dessutom börjat bygga ett nytt system för datalagring och datahantering.

Hållbarhet högt upp på agendan

Hållbarhet är ett högt prioriterat område för Trophi där energieffektivisering är en central del. Här har vi ett nära samarbete med våra hyresgäster. Det handlar om allt ifrån att byta till effektivare system för ventilation och belysning, till att installera solceller. Numera har dessutom ett stort antal av våra fastigheter effektiv värmeåtervinning.

Ett strukturerat hållbarhetsarbete minskar risken i vår portfölj. Att arbeta strategiskt med hållbarhetsfrågor är redan idag en förutsättning för att säkerställa framtida kapital där grön finansiering kommer att vara bärande.

Vi vill vara drivande i fastighetsbranschens omställning till ett mer hållbart samhälle. Genom att bedriva ett långsiktigt hållbarhetsarbete tillsammans med våra hyresgäster och leverantörer, skapar vi dessutom goda förutsättningar för att förstärka Trophis position som Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel.

Jan Björk
Vd

Tack vare vår finansiella stabilitet har vi goda förutsättningar att vara offensiva på fastighetsmarknaden och fortsätta växa via förvärv.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240521035315

En fortsatt återhållsam transaktionsmarknad

Fastighetsåret 2023 har präglats av inflation, en återhållsam transaktionsmarknad, nedskrivna fastighetsvärden och ökade finansieringskostnader. Stigande räntor har påverkat förvaltningsresultat och fastighetsvärden negativt samtidigt som Trophi redovisar högre intäkter och ett förbättrat driftnetto.

Räntemarknaden

Räntemarknaden har under större delen av 2023 präglats av räntehöjningar från världens centralbanker, men där både Europeiska Centralbanken, ECB och Riksbanken lämnat styrräntan oförändrad sedan oktober respektive november. Vid årets slut ligger därmed båda styrräntorna kvar på 4,0 procent, vilket trots allt är den högsta nivån sedan 15 år. Den höga inflationen har minskat något såväl i Europa som i Sverige där inflationen i december uppgick till 4,4 procent (10,2).

Under året har såväl kort- som långräntor stigit. Vid årets utgång uppgick den svenska 5- och 10-åriga swapräntan till 2,4 respektive 2,4 procent jämfört med 3,3 respektive 3,1 procent vid slutet av 2022. Stibor tre månaders löptid var 4,0 procent vid årets utgång jämfört med 2,7 i början av året.

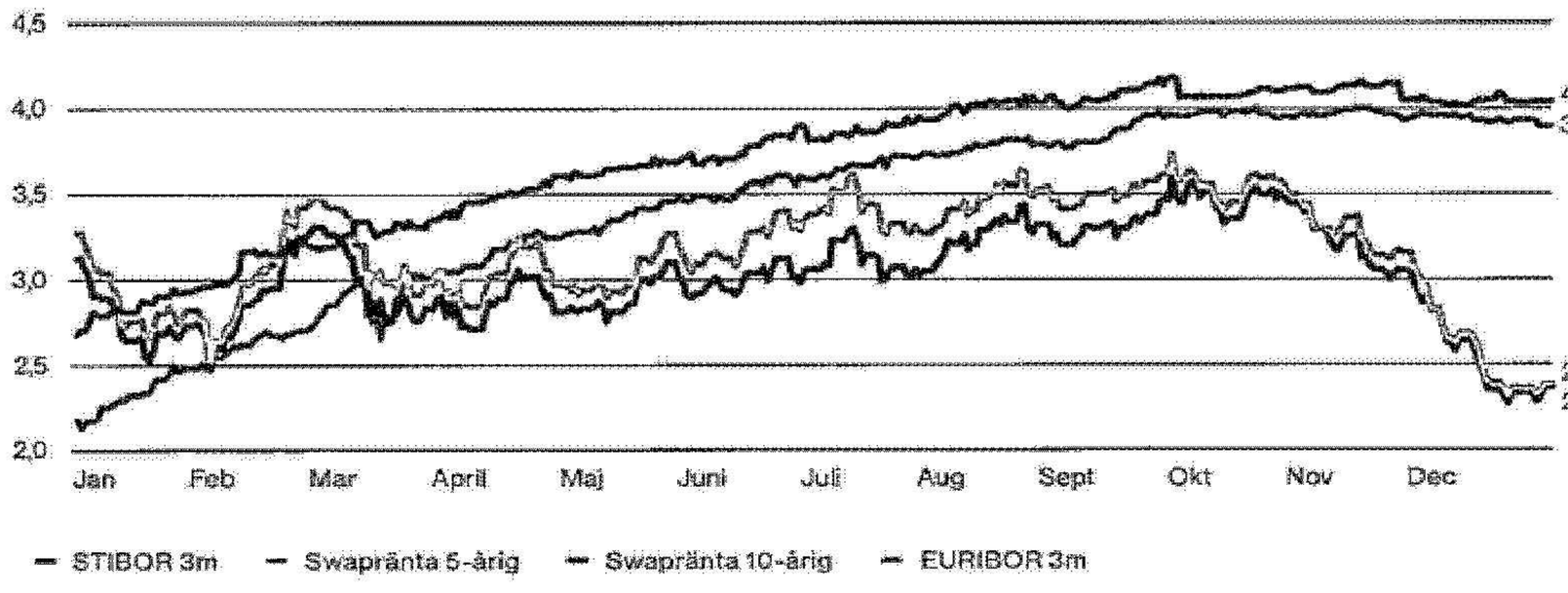
Fastighetsmarknaden

De höga räntorna och den finansiella turbulensen har under 2023 haft en stor påverkan på fastighetsbranschen. I Sverige uppgick transaktionsvolymen för året till 88 miljarder kronor, en nedgång med 57 procent jämfört med 2022 års 205 miljarder. Det är därmed den lägsta volymen på tio år.

I princip alla fastighetsbolag har skrivit ned sina fastighetsvärden och marknaden är fortsatt avvaktande. En del affärer har skjutits upp då säljare och köpare har svårt att mötas i det nya marknadsklimatet där bland annat svårighet med finansiering varit ett hinder att nå avslut. Trophi har under 2023 förvärvat sex fastigheter i Sverige. Första förvärvet var i Knivsta med Willys som hyresgäst. Därefter förvärvades en fastighet i Motala med ICA som hyresgäst. Årets sista förvärv blev fyra fastigheter från Castellum, ett bestånd som omfattar tre handelsplatser, i Linköping och Jönköping med Citygross som största hyresgäst samt en handelsplats i Nyköping med bland annat Willys som hyresgäst.

Den finska transaktionsvolymen under 2023 slutade på 2,8 miljarder euro, vilket är en nedgång p 64 procent då transaktionsvolymen var 7,8 miljarde euro på helåret 2022. Det har genomförts väldigt få transaktioner inom Trophis segement i både Sverig och Finland.

De svenska marknadsräntornas utveckling över året



Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527033516

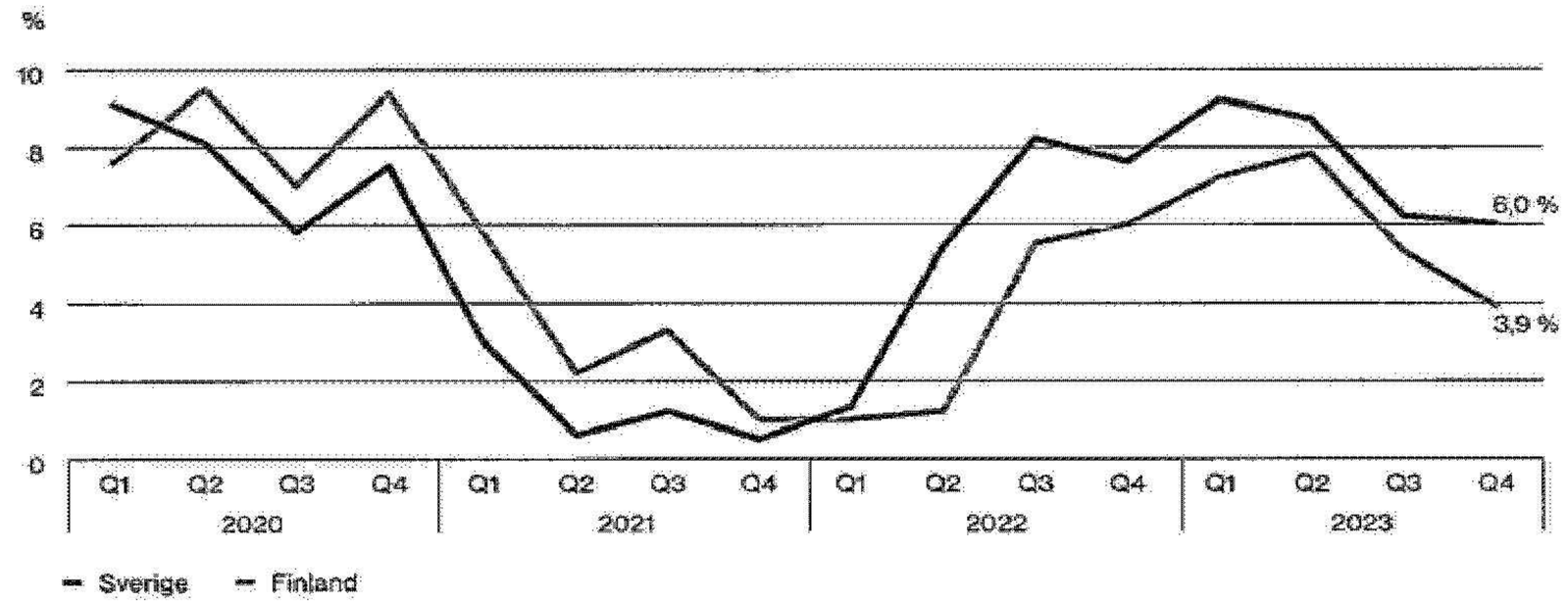
Dagligvarumarknaden

Cirka 80 procent av Trohpis hyresgäster är verksamma inom dagligvaruhandel. Liksom föregående år, är det en bransch som har påverkats av en orolig omvärld och stigande kostnader tillsammans med hushållens minskade konsumtionsutrymme. Det har varit ett fortsatt konsumentfokus på pris där lågprissegmenten alltjämt vinner mark. Precis som i tidigare perioder av ekonomisk oro går dagligvaruhandeln starkt och omsättningen steg under året med 7,5 procent. Dagligvaruhandeln i Sverige uppvisade i oktober för första gången sedan april 2022, en prisjusterad försäljningsutveckling som var positiv, en trend som höll i sig även i november och december. Sett till helåret var den prisjusterade försäljningsutvecklingen negativ.

E-handeln inom dagligvaror dök kraftigt efter pandemin, men har återhämtat sig något under 2023. Totalt sett minskade den svenska e-handeln inom dagligvaror med 4,5 procent.

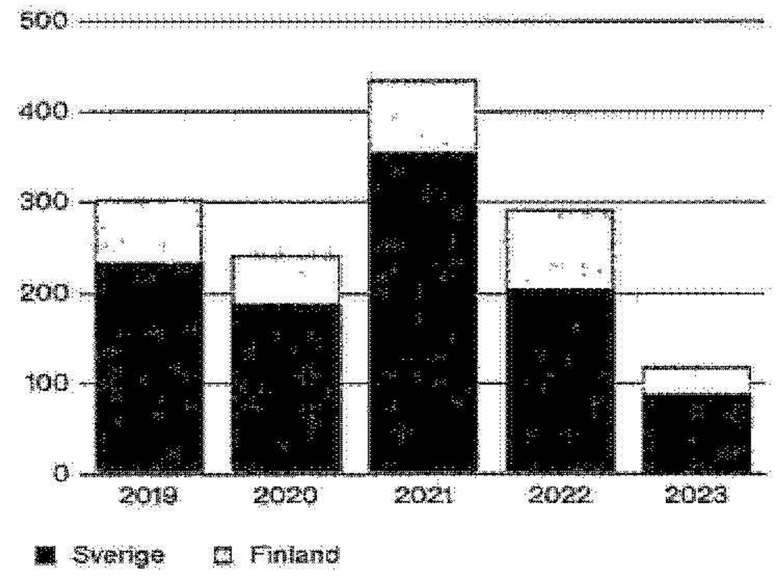
I Finland steg den totala omsättning för dagligvaror med 6,0 procent medan e-handeln minskade något. 2023 års matprisinflation i Finland slutade på 2,3 procent.

Dagligvaruhandelns omsättningsutveckling, per kvartal[1] %



1. Källa: Svensk Dagligvaruhandel, Finnish Grocery Trade Association PTY

Transaktionsvolym, mdkr[2]



2. Källa: Datscha, Pangea och KTI

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527055117

Trender som påverkar Trophi

Ett fortsatt stort fokus på hållbarhet, en digital transformation som går allt snabbare tillsammans med krav på flexibilitet, enkelhet och service. Det är några av de bransch- och omvärldstrender som Trophis verksamhet påverkas av.

Hållbarhet alltjämt i fokus

Klimatförändringar är en stor utmaning, inte minst för fastighetsbranschen och därför är minskad klimatbelastning och en lägre energianvändning två viktiga hållbarhetsfrågor. Enligt Naturvårdsverket* svarar uppvärmning av bostäder och lokaler för cirka en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. Detta tillsammans med de senaste årens hårt ansträngda energimarknad i Europa med volatila energipriser, har lett till ett skärpt fokus på elförbrukning. Här kan Trophi och andra fastighetsbolag göra skillnad med hjälp av energieffektiviseringar och minskad elförbrukning och på så sätt förbättra för de egna hyresgästerna, men också för samhället i stort. De energirelaterade beslut som fattas idag kan komma att påverka såväl energikostnader som miljön under många år framåt.

Genom det nya EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD, kommer kraven på hållbarhetsrapportering förändras i grunden och bli betydligt mer omfattande än tidigare. Det i sin tur kommer leda till ett ännu större fokus på hållbarhetsfrågorna inom såväl fastighetsbranschen som andra branscher.

*Källa: naturvardsverket.se



> Trophis respons

Hållbarhet är ett prioriterat område för Trophi och de senaste åren har vi tagit flera viktiga steg för att uppnå målet om netto noll-utsläpp i egen verksamhet till år 2030. Vi arbetar kontinuerligt med att minska vår klimatpåverkan där energieffektivisering är en central del, ett arbete som sker i nära samarbete med våra hyresgäster. Under de senaste åren har vi bland annat systematiskt minskat energiförbrukningen genom effektivare system för ventilation, belysning och värme. Det handlar till exempel om att byta till LED-belysning, installera solceller samt att en stor andel av våra fastigheter idag har värmeåtervinning. Det här är i många fall relativt enkla åtgärder som har gett god effekt. Dessutom utrustar vi successivt våra fastigheter, såväl i Sverige som i Finland, med laddstolpar för elbilar. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidan 14.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB,

20240527035318

En accelererande digital transformation

Den digitala transformationen påverkar varje individ, företag och tjänst och det är en utveckling som fortsätter i allt snabbare takt. Vår vardag har förändrats i grunden och det ställs helt nya krav, inte minst på fastighetsägare. Redan idag är modern teknik avgörande för hur vi bygger, att utnyttjandet av lokaler optimeras, att energi kan sparas samt för att upprätthålla säkerhet. Digitalisering av fastigheter blir allt vanligare och möjliggör en mer effektiv och högkvalitativ förvaltning. Det kan handla om allt från energioptimering och digital temperaturmätning till smarta parkeringssystem och möjlighet att i realtid samla in och analysera information om fastigheternas skick. En ökad automation, smart styrning och centraliserade driftmiljöer är dessutom betydligt mer kostnadseffektivt än mer traditionell förvaltning. Rätt användning av ny teknik kan leda till både ökad produktivitet och bättre lönsamhet för såväl fastighetsbranschen som de företag som är hyresgäster.

> Trophis respons
Vi har fortsatt arbetet med att digitalisera vårt fastighetsbestånd vilket successivt kommer att ge oss bättre beslutsunderlag i den löpande förvaltningen. Redan idag finns ett flertal system på plats, för till exempel avtalshantering, för planerat underhåll, för beräkning av CO_2 utsläpp, för elförbrukning och energiuppföljning. Målsättningen är att inom en snar framtid kunna fjärravläsa styrsystem och liknande mätinstrument. Trophi har under året även påbörjat byggnation av ett system för datalagring och datahantering samt visualisering och analys av Trophis data.

Flexibilitet, enkelhet och service

Valet av affärsmodell kommer att vara en nyckelfråga för en framtida fastighetsbransch där det pågående skiftet mot ett mer behovsorienterat tankesätt blir vägledande. Kraven på en mer effektiv resursanvändning och delningsekonomin har drivit fram både nya tankesätt och därmed nya erbjudanden och tjänster. Inom dagligvaruhandeln ökar efterfrågan på nya tekniska lösningar och fler digitala hjälpmedel i butik där förändrade köpbeteenden öppnar för nya affärsmodeller och verksamheter. Konsumenterna ställer höga krav på användarvänliga plattformar för e-handel. Under covidpandemin ökade e-handeln inom dagligvaror kraftigt för att sedan falla tillbaka och därefter plana ut till nivåer som trots allt ligger över dem innan pandemin. Under 2023 svarade e-handeln för 4,1 procent av dagligvaruhandelns omsättning. Nya koncept lanseras för att möta omställning där trenden går mot att allt fler näthandlare erbjuder en funktion där det krävs färre klick för att fylla en matkasse medan andra satsar på automatiska lager för att förbättra lönsamheten.

> Trophis respons
För att våra hyresgäster ska kunna uppdatera sina befintliga koncept och bättre möta kundernas nya önskemål, stöttar vi dem i de fysiska anpassningar som krävs. Det kan handla om att genomföra anpassningar av fastigheten för att till exempel göra plats för en fungerande drive-through för hämtning av livsmedel. Att kunderna själva hämtar sina beställda matvaror är betydligt mer kostnadseffektivt jämfört med hemleverans.

*Källor: e-barometern Q2 2023, Emerging Trends in Real Estate Europe 2023, Svenskt Dagligvaruindex Årsrapport 2023 m fl.



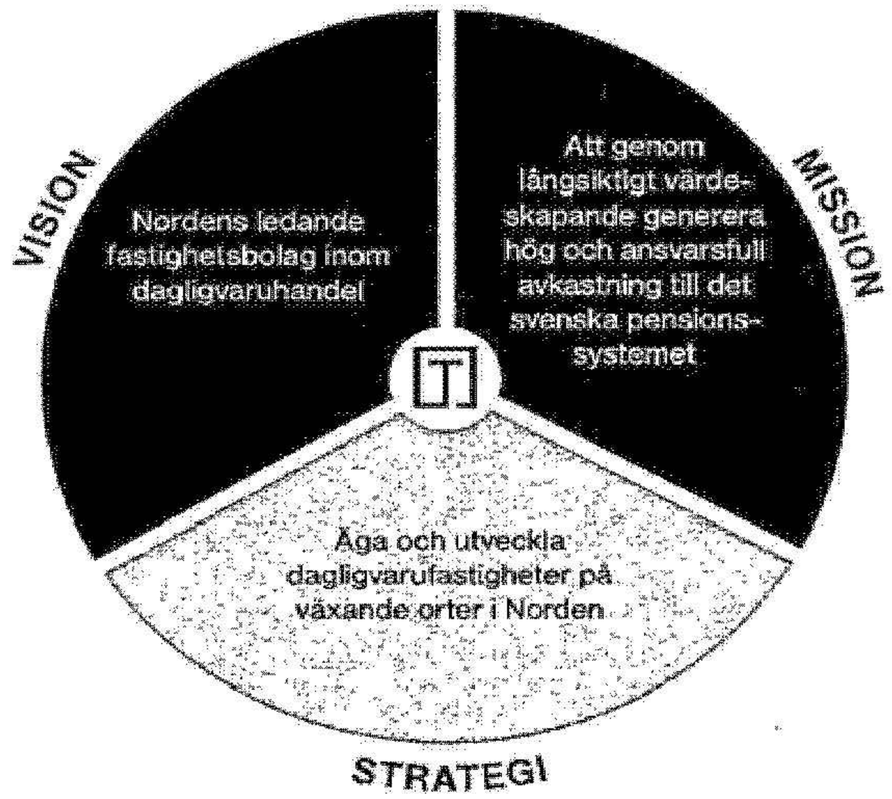
OMVÄRLD OCH MARKN

Transaktion 09222115557514803483 Sig

20240527035319

Strategi för långsiktigt och hållbart värdeskapande

Trophi utvecklar, äger och förvaltar ett stort antal handelsfastigheter i Sverige och Finland med fokus på större städer och orter med befolkningstillväxt. Vi är en långsiktig ägare och har en nära relation till våra hyresgäster som framförallt finns inom dagligvaruhandeln.



Trophi har en uttalad strategi att minst 75 procent av av hyresintäkterna ska komma från dagligvarubranschen. Ett segment som är relativt okänsligt för konjunktursvängningar och där tillväxten till stor del drivs av befolkningsökning och inflation. Dagligvarubutiker har en tydlig anknytning till platsen där de är etablerade och hyresgästerna investerar och anpassar butikerna efter den egna verksamheten och sina koncept. Utöver det är merparten av Sveriges kommuner mycket restriktiva med att godkänna nya detaljplaner för livsmedelsförsäljning. Det betyder att risken för konkurrens är liten samt att få dagligvarubutiker väljer att flytta.

Fastighetsutveckling

Trophis fastigheter finns över hela Sverige och Finland, från norr till söder, men med fokus på större städer och orter med en tydlig befolkningstillväxt. Kriterier som även är vägledande vid förvärv och som innebär att våra nuvarande och framtida hyresgäster har ett stort kundunderlag och goda förutsättningar till långsiktig etablering.

Genom att delta i markanvisningstävlingar blir vi mindre beroende av utbudet på transaktionsmarknaden och det ger oss möjlighet att få vara med och utforma platser. Trophi har en lång och gedigen erfarenhet av att bedriva projekt och som långsiktig fastighetsägare är vi en pålitlig samarbetspartner till kommuner och andra intressenter.

Så skapar vi värde

En mycket stor andel av Trophis hyresvärde kommer från de största aktörerna inom dagligvaruhandeln i Sverige och Finland som ICA, Coop, Axfood, S-gruppen och Kesko. Vi har en nära relation till våra hyresgäster och är en aktiv och engagerad ägare. För oss är det viktigt att möta hyresgästernas behov på ett så bra och effektivt sätt som möjligt och därmed erbjuda en säker och väl fungerande handels- och arbetsplats, för såväl kunder som anställda.

Trophi vill vara en självklar partner för långsiktiga och nära samarbeten med nyckelintressenter, samt delta i samarbetsprojekt och branschinitiativ för att underbygga ansvarsfulla affärsrelationer. Vi ställer strikta krav på leverantörer avseende bland annat uppförandekod och upprättar system för att kontrollera efterlevnaden.

Genom vårt långsiktiga värdeskapande arbete genererar Trophi hög och riskavvägd avkastning för nuvarande och framtida pensionärer.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527053520

Trophis hållbarhetsarbete

Trophi vill bidra till en hållbar samhällsutveckling där alla företag tar ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Hållbarhetsarbetet ska bidra till ett hållbart samhälle och leva upp till våra ägares, hyresgästers, medarbetares och andra intressenters förväntningar om att vara ett ansvarstagande fastighetsbolag. Detta gör vi genom samverkan med våra hyresgäster och leverantörer. Trophis vision är att vara en ledande aktör inom fastighetsbranschen genom att bedriva ett innovativt och proaktivt hållbarhetsarbete. Våra hållbarhetsmål ska vara integrerade i verksamheten, leda till konkreta resultat och bidra till en långsiktigt lönsam affärsmodell.

Under 2022 genomfördes en väsentlighetsanalys i syfte att förbereda organisationen för det nya EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD. Direktivet ställer krav på bolag att rapportera hur man påverkar sin omgivning och hur omgivningen påverkar företag ur ett hållbarhetsperspektiv (så kallad dubbel materialitet). Under 2023, efter Europakommisionens beslut av rapporteringskraven European Sustainability Reporting Standards, ESRS uppdaterade Trophi väsentlighetsanalysen och med den även de väsentliga hållbarhetsområdena för Trophi. Med utgångspunkt i den senaste analysen kommer Trophis fokusområden omarbetas under 2024. Läs mer om den dubbla väsentlighetsanalysen på s. 65.

Under räkenskapsåret 2023 har nedanstående fokusområden varit vägledande för Trophis hållbarhetsarbete.

Fokusområden 2023

Trophi har sedan tidigare identifierat fem fokusområden inom hållbarhet - Samarbeten och ansvarsfulla relationer, Klimat och energi, Resurseffektivisering och cirkularitet, Hälsa och säkerhet samt Grön finansiering. Dessa har varit vägledande för hållbarhetsarbetet under 2023. Trophi är verksamma i både Sverige och Finland och fokusområdena gäller för hela organisationen. Trophi har dock olika förutsättningar att uppnå hållbarhetsmålen i Sverige och Finland baserat på bland annat skillnader i avtalsstruktur. I Finland är majoriteten så kallade triple netavtal, där hyresgästen ansvarar för drift och underhåll av fastigheterna. Det ger Trophi mindre rådighet över fastigheterna, vilket kan påverka möjligheten till uppfyllnad av vissa hållbarhetsmål.

> Trophi omfattas inte av Årsredovisningslagens lagstadgade redovisning av hållbarhetsinformation. Vår hållbarhetsredovisning sker på frivillig basis och 2023 är andra året som den är en del av vår årsredovisning.
De externa standarder som definierar Trophis hållbarhetsarbete är bland annat FN:s globala hållbarhetsmål – Agenda 2030, Parisavtalet och nationella miljömål.
> Sedan räkenskapsåret 2020 beräknas Trophis klimatpåverkan i enlighet med Greenhouse Gas Protocol.
> 2020 antogs EU:s taxonomiförordning vars syfte är att omdirigera privata investeringar från verksamheter med negativ miljöpåverkan till mer hållbara. I dagsläget omfattas Trophi inte direkt av förordningen, men vi följer utvecklingen.
> Från och med räkenskapsåret 2025 träffas Trophi av det nya EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD. Direktivet innebär att företag och organisationer kommer att rapportera enligt den europeiska hållbarhetsstandarden European Sustainability Reporting Standards, ESRS. Den nya standarden ska resultera i jämförbar, tillräcklig och kvalitativ information från företag om på vilket sätt de påverkar människor, klimat och miljö. Målsättningen är att öka transparensen och jämförbarheten eftersom företag kommer att behöva lämna mer omfattande information kopplad till hållbarhet än vad som krävs idag.

FN har formulerat 17 globala mål för hållbar utveckling. För att nå målen krävs att regeringa civilsamhället och näringslivet samarbetar. Tro arbetar aktivt för att bidra till de globala målen.

De mål som är mest relevanta för oss är:

Nr 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Trophi ägs av Tredje AP-fonden vilket innebär att vår verksamhe genererar avkastning som skap samhällsnytta i pensionssystem och på så sätt blir en del av en ekonomiskt hållbar utveckling.

Nr 11 – Hållbara städer och samhällen
Vi bygger och utvecklar våra fastigheter med hållbarhet i fokus och bidrar på så sätt till hållbar utveckling av städer och handelsområden.

Nr 12 – Hållbar konsumtion och produktion
Att producera och förvalta fastigheter är en resurskrävand verksamhet som även generera en större mängd avfall vilket krä stort fokus på hållbarhet.

Nr 13 – Bekämpa klimatförändringarna
Trophi arbetar med klimatrelate åtgärder inom framförallt energ relaterat hållbarhetsarbete inor förvaltningen.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KB, CN

20240527035321

Samarbeten och ansvarsfulla relationer

För att leva upp till Trophis vision om att vara en ledande aktör inom fastighetsbranschen genom att driva ett proaktivt hållbarhetsarbete är samarbete ett nyckelbegrepp för Trophi. Ambitionen är att synergieffekter ska skapas för samarbetspartners och att Trophi på så vis bedriver ett hållbarhetsarbete som genomsyrar både den egna verksamheten och skapar positivt värde även ur ett bredare perspektiv. Samarbeten och ansvarsfulla affärsrelationer utgör grunden för vår strategiska framgång.

Ett exempel är energieffektivisering som alltid genomförs i nära samarbete med våra hyresgäster där deras installationer måste integreras med fastighetens för bästa möjliga resultat. Under året har vi till exempel, tillsammans med Axfood fattat beslut om att den traditionella lysrörsbelysningen ska bytas mot LED-belysning i ett tiotal av deras butiker. En investering på fem miljoner kronor som beräknas ge en energibesparing på 40 procent.

En annan form av samarbete sker genom gröna hyresavtal, det vill säga att båda avtalsparter enas om en miljöagenda för fastigheten. Det kan till exempel innefatta åtgärder för energioptimering, val av material eller källsortering av avfall alternativt omfatta insatser för att bibehålla eller förbättra en miljöcertifiering av fastigheten. Trophi använder den gröna hyresbilagan i samband med nyteckning och omförhandling av hyresavtal. Målsättningen är att den ska ingå i samtliga hyresavtal.

Trophi deltar även i andra former av samarbeten i branschen, såsom exempelvis medlemskap i Sweden Green Building Council och genom vårt partnerskap med Mentor.

Klimat och energi

Enligt Boverket svarar bygg- och fastighetsbranschen för cirka en tredjedel, 34 procent, av den totala energianvändningen i Sverige och för cirka en femtedel, 22 procent av koldioxidutsläppen. Fastighetsägare spelar därför en viktig roll i omställningen till ett klimatneutralt samhälle.

Trophis verksamhet medför klimatpåverkan både i den egna verksamheten och i värdekedjan. Det är framförallt energiförbrukningen i våra fastigheter, ny- och ombyggnation och material och transporter som ger störst klimatpåverkan.

Klimatfärdplan

Utsläppsminskning är ett av Trophis största strategiska klimatinitiativ. Genom ökad energieffektivitet, övergång till förnybar energi och fossilfria bränslen samt minskning av utsläpp i leverantörskedjan, arbetar vi mot netto nollutsläpp i egen verksamhet och i värdekedjan till år 2030 respektive år 2040.

Under året har Trophi tagit fram en klimatfärdplan som beskriver arbetet för att nå netto nollutsläpp. Trophi mäter sin klimatpåverkan utifrån Greenhouse Gas Protocol, GHG-protokollet, sedan 2020. Det är en internationell standard som mäter företags klimatpåverkan inom tre områden, så kallade scope där Trophi rapporterar på samtliga. För att underlätta insamling av data och beräkning har Trophi inför 2023 års klimatbokslut använt det digitala verktyget Emission Twin. Målsättningen på sikt är kvartalsvisa uppföljningar av vår klimatpåverkan. Läs mer om årets klimatbokslut på s. 66.

En målsättning för 2024 är att få Trophis klimatmål godkända enligt Science Based Targets Initiativ, SBTi som är en metod för företag att sätta vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet.

Klimatberäkning

Under 2023 har vi börjat klimatberäkna våra byggprojekts påverkan på klimatet. Det gäller både nyproduktion och större om- och tillbyggnadsprojekt. En första beräkning genomförs i ett tidigt skede av processen vilket ger oss möjlighet att göra medvetna materialval för att minska vår klimatbelastning i varje enskilt projekt. Alla projekt har som mål att genomföra minst tre aktiva förbättringsåtgärder för att minska klimatpåverkan. I år har vi enbart genomfört våra beräkningar i ett tidigt skede. Dessa kommer följas upp under 2024 för att ta del av respektive projekts slutgiltiga klimatbesparing.

Klimatrisker

Det är en viktig fråga för Trophi att identifiera och analysera klimatrisker relaterade till våra fastigheter, och att anpassa byggnaderna så att de är motståndskraftiga, det vill säga resilienta. Trophi har sedan tidigare genomfört en kartläggning av klimatrisker i delar av beståndet. Under året har vi tagit fram arbetssätt som inkluderar klimatrisker, som till exempel översvämning eller skred, i vår analys inför förvärv samt i affärsplaneringen för respektive fastighet. Under de kommande åren planerar vi att genomföra en förnyad klimatriskanalys av hela beståndet.

Energi

Energieffektivisering är viktigt för omställningen till nettonoll. I detta ingår att säkerställa att fastigheternas installationer fungerar optimalt, att minska förbrukningen via effektivare system och installationer samt att i görligaste mån använda förnyelsebar energi från till exempel solceller eller geoenergi.

För ett fastighetsbolag är det generellt sett energiförbrukning för uppvärmning som ger störst klimatpåverkan, men för Trophis fastigheter ser det annorlunda ut. En dagligvarubutik värms vanligen upp av överskottsvärme från kylmaskiner, det vill säga med hjälp av värmeåtervinning. Här sker ett kontinuerligt effektiviseringsarbete tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå lägsta möjliga energianvändning.

Källa: Boverket, Miljöindikatorer för Bygg- och fastighetssektorn 2021.



Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035222

I en dagligvarubutik är det därför elanvändningen som ger störst klimatpåverkan och Trophi investerar löpande i åtgärder som ger lägre energiförbrukning.

Enkla åtgärder som får stora effekter är bland annat att kontinuerligt byta äldre belysning till LED, se över drifttider och att i den dagliga driften samverka med hyresgästerna för att implementera lösningar för värmeåtervinning. Trophis tidigare mål om att 50 procent av fastigheterna skulle ha värmeåtervinning år 2023 uppnåddes redan under 2022 i det svenska beståndet (69 procent). I Finland har nästan hela beståndet värmeåtervinning.

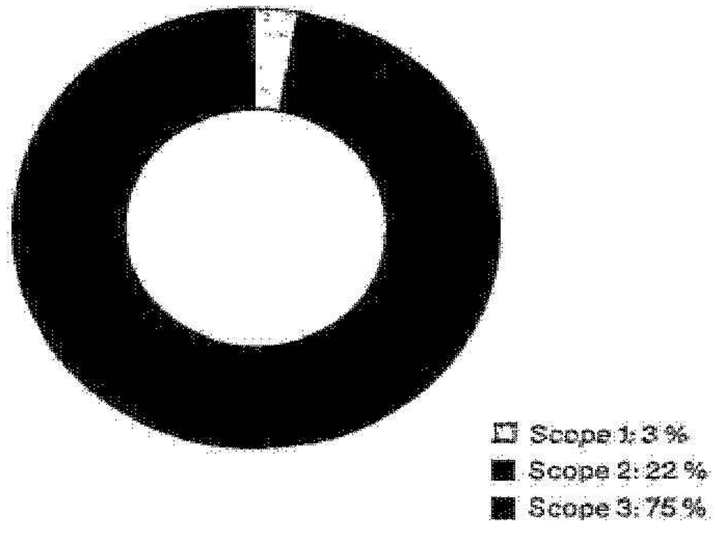
Vid utbyte av installationer ställer vi krav på att dessa är så energieffektiva som möjligt. Majoriteten av våra fastigheter har uppvärmning med fjärrvärme. För de få fastigheter som värms med gas (två fastigheter) eller olja (tre fastigheter) finns en plan för att dessa ska värmas upp genom ett fossilfritt alternativ senast år 2025.

Trophi har som mål att årligen genomföra energiinventeringar på ett antal av våra fastigheter i Sverige för att säkerställa att anläggningarna går optimalt efter givna förutsättningar samt att vid behov genomföra förbättringsåtgärder. Under 2023 har detta även utförts på våra fastigheter i Finland.

Uppföljning av energi

Mot bakgrund av vår avtalsstruktur kan det vara utmanande att samla in en komplett energidata. Merparten av våra hyresgäster står för egna abonnemang och det är ett stort antal fastigheter. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi kontinuerligt med att det ska bli möjligt att samla in mer data. Vi har bland annat begärt in fullmakter för att ta del av hyresgästernas elförbrukning, vilket i Trophis fastigheter är det energislag som har störst påverkan på vårt klimatavtryck. Redan idag mäter vi 100 procent av elförbrukningen i vårt finska bestånd och cirka 40 procent i det svenska beståndet.

Utsläpp per scope 2023, totalt (ton CO_2e)



Nyckeltal klimatpåverkan per omsättning och förvaltad yta

Nyckeltal	2023	2022	Förändring
Utsläpp per omsättning (ton CO_2e/MSEK)	28,2	51,9	– 46%
Utsläpp per total förvaltat yta (kg CO_2e/m^2)	43,6	74,3	– 41%
Utsläpp per total förvaltat yta Sverige (kg CO_2e/m^2)	60,8	105,8	– 43%
Utsläpp per total förvaltat yta Finland (kg CO_2e/m^2)	154,1	250,1	– 38%

Resurseffektivisering och cirkulär itet

Som ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandeln har Trophi förutsättningar att bygga och förvalta fastigheter utifrån resurseffektiva- och cirkulära principer. Fastigheterna ska vara motståndskraftiga mot klimatförändringar och ha en bestående livslängd. En mer effektiv resurshantering och ett ökat cirkulärt tänk är en av Trophis, och branschen som helhet, största utmaningar. Det är ett brett begrepp som kan täcka in många olika aspekter men Trophi har ett primärt fokus på materialval och avfall.

Miljöcertifieringar

Trophi miljöcertifierar all nyproduktion med Miljöbyggnad Silver, eller liknande certifiering och vi certifierar delar av vårt befintliga bestånd med BREEAM In-use. Vid utgången av 2023 var 47 procent av vårt fastighetsbestånd, baserat på fastighetsvärde, miljöcertifierat enligt antingen BREEAM in use, där majoriteten har betyg Very good och enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. Se s. 67 för en sammanställning av miljöcertifieringarna.

Materialval

Produktion av byggmaterial har generellt sett en hög miljö- och klimatbelastning. Förutom negativ klimatpåverkan finns det även risk för att bygga in material med skadliga ämnen. Inför att vi väljer material till våra projekt, genomförs klimatberäkningar för att säkerställa en så låg klimatpåverkan som möjligt. Detta görs i ett tidigt skede i syfte att möjliggöra medvetna val av produkter och säkerställa en lägre klimatpåverkan. Trophi tar stöd av Byggvarubedömningen för att klassificera byggvaror och produkter utifrån ett miljöperspektiv och på så sätt minimera andelen skadliga ämnen i våra material.

Avfall

I Trophis verksamhet uppkommer avfall i samband med byggprojekt och underhållsprojekt. Dessutom genererar våra hyresgäster avfall i den dagliga verksamheten. Det är framförallt inom vår egen verksamhet vi har störst möjlighet att påverka, där c miljöcertifieringar vi strävar efter ställer krav på blan annat avfallshanteringen och återvinning.

Cirkulär itet

Majoriteten av Trophis byggprojekt är till- och ombyggnadsprojekt alternativt underhållsprojekt. I ombyggnadsprojekt genomförs en inventering av material och produkter för att få en bild av vad och h mycket som kan återanvändas. Att återbruka materi hjälper oss att sänka vår klimatpåverkan och projek blir mer ekonomiskt hållbart.

Hälsa och säkerhet

Trophis fastigheter ska vara säkra att arbeta och vistas i. Kraven på hälsa och säkerhet gäller både vå egen personal och leverantörer som anlitas direkt av Trophi eller av våra hyresgäster. Trophi ska också säkerställa en hög nivå av upplevd trygghet för besö kare och anställda i och omkring våra fastigheter.

Mänskliga rättigheter är en grundpelare för Troph både i vår roll som arbetsgivare och som fastighetsägare. Vi ska arbeta aktivt för att arbetsvillkor, frihet från diskriminering och inkludering ska respekteras och efterlevs i den egna verksamheten och i värdekedjan.

Medarbetare

Trophi ska vara en attraktiv arbetsgivare som möter våra medarbetares behov och som erbjuder utveck lande och stimulerande arbetsuppgifter som skapa engagemang och motivation. Under 2023 har Troph genomfört en medarbetarundersökning som visar p generellt goda resultat. Undersökningen mätte blan annat Net Promoter Score, NPS, som för Trophis del uppgick till 40. NPS är ett värde som visar på medarbetarnas lojalitet och hur troligt det är att läm rekommendationer om arbetsgivaren till andra. På e skala mellan –100 och +100 anses runt 30 vara myc bra och runt 50 är utmärkt.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

202405270535 23

Uppförandekod och visselblåsarfunktion
Trophi strävar efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat och en hög affärsetik. Trophi värnar om säkerhet och respekt för de människor som påverkas av vår verksamhet. Vi har en uppförandekod för våra leverantörer i syfte att kunna erbjuda våra hyresgäster lokaler och tjänster som är framtagna på ett ansvarsfullt sätt. Koden följer våra bolags värderingar; hög etik och ansvarsfulla investeringar och är baserad på Global Compact-principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption.

Vi har en visselblåsarfunktion som är ett så kallat early warning system för att minska risker och säkerställa förtroendet. Via visselblåsarfunktionen har alla möjlighet att informera om eventuella misstankar om allvarliga missförhållanden eller oegentligheter. Visselblåsarfunktionen nås via Trophis webbplats, www.trophi.se

Uppföljning av leverantörer
Fusk och kriminalitet är ett stort problem i byggbranschen. Trophi ska leva upp till sitt arbetsmiljöansvar, men vi ska även se till att våra leverantörer lever upp till sitt.

Förutom att vi ställer krav på att produktionen av en viss vara eller tjänst inte kränker mänskliga rättigheter eller bidrar till en negativ miljöpåverkan följer vi upp att kraven efterlevs. Det görs dels genom vårt samarbete med våra leverantörer men också via uppföljningar av deras arbete, som till exempel platsbesök på byggarbetsplatsen. Under 2023 har Trophi påbörjat arbetet med en mer omfattande uppföljning av våra leverantörer samt deras underleverantörer. Syftet är att utveckla uppföljningen av våra leverantörers efterlevnad vad gäller mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga frågor. Målet är att genomgående samarbeta med leverantörer som är seriösa och motverkar fusk och kriminalitet i byggbranschen.

Grön finansiering

Vi tror att ett strategiskt hållbarhetsarbete som genomsyrar hela verksamheten är en förutsättning för att säkerställa framtida kapital där grön finansiering är en viktigt del. Att arbeta aktivt och strukturerat med hållbarhetsfrågor för att uppnå en hög hållbarhetsprestanda är väsentlig både för oss, våra långivare och andra intressenter. Gröna tillgångar bedöms därför vara en möjlighet både för kapitalmarknaden och för våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Under året har Trophi ingått avtal gällande hållbarhetslänkade lån där KPI:erna är förenliga med vårt mål om netto-noll i den egna verksamheten 2030 och i hela värdekedjan 2040.

Att arbeta aktivt och strukturerat med hållbarhetsfrågor för att uppnå en hög hållbarhetsprestanda är väsentlig både för oss, våra långivare och andra intressenter.



Transaktion 09222115557514803483 Signerat JR [illegible] NR IC P; CN

20240527035224

CASE

Solenergi är en långsiktig investering

HOK-Elanto, en av Trophis hyresgäster i Finland, satsar stort på solenergi. I somras tog de i bruk sin hittills största solcellsanläggning.

– Det handlar om 1 238 solpaneler som installerats på taket till Prismabutiken i stadsdelen Viikki i Helsingfors, säger Ari Laatikainen, energichef hos S-gruppen där HOK-Elanto ingår.

HOK-Elanto har under lång tid bedrivit ett aktivt och ambitiöst arbete med energieffektivisering där solenergi är en viktigt del. Redan 2019 installerades den första solcellsanläggningen och Viikki blev det sjunde i raden, men absolut inte den sista.

– Idag finns ytterligare en solcellsanläggning på plats, och fler är på gång, säger Ari Laatikainen.

Vid en inventering av HOK-Elantos drygt 400 butiker bedömdes 70 av dem som möjliga för solpaneler och bland dem är det ett fyrtiotal som i dagsläget anses vara bäst lämpade för installation. Närmast i tur står butikerna i Nurmijärvi och Korso.

– Vi är stolta över att ha hyresgäster som vill bidra till den gröna omställningen till exempel genom utökad utbyggnad av solenergi, säger Trophis hållbarhetschef Anna Sundbaum. Fastighetsbranschen har en viktig roll att spela i en hållbar samhällsutveckling.

Fyra gånger större

Med sina 1 238 solpaneler är Prisma Viikki idag fyra gånger större än det näst största av HOK-Elantos åtta solcellsanläggningar. Den beräknade årsproduktionen solenergi landar på 437 MWh, det vill säga lika mycket energi som 22 eluppvärmda småhus gör av med under motsvarande period.

– Det är en produktion som kommer att täcka cirka 25 procent av butikens totala elförbrukning, säger Ari Laatikainen. Vi räknar med att en solcellsanläggning har en livslängd på närmare 40 år, så solenergi är med andra ord en långsiktig investering som ger både direkta och indirekta fördelar. Energipriserna kan påverkas på sikt och, det ger oss större möjlighet att nå våra hållbarhetsmål.

Det är en produktion som kommer att täcka cirka 25 procent av butikens totala elförbrukning.

”

Utöver att investera i solenergi, har HOK-Elanto även arbetat med att systematiskt förnya sina butikers kylutrustning och på så sätt optimera sin energianvändning ytterligare liksom att utnyttja den kondensvärme som utrustningen producerar. Även butikernas belysning har uppgraderats till LED.

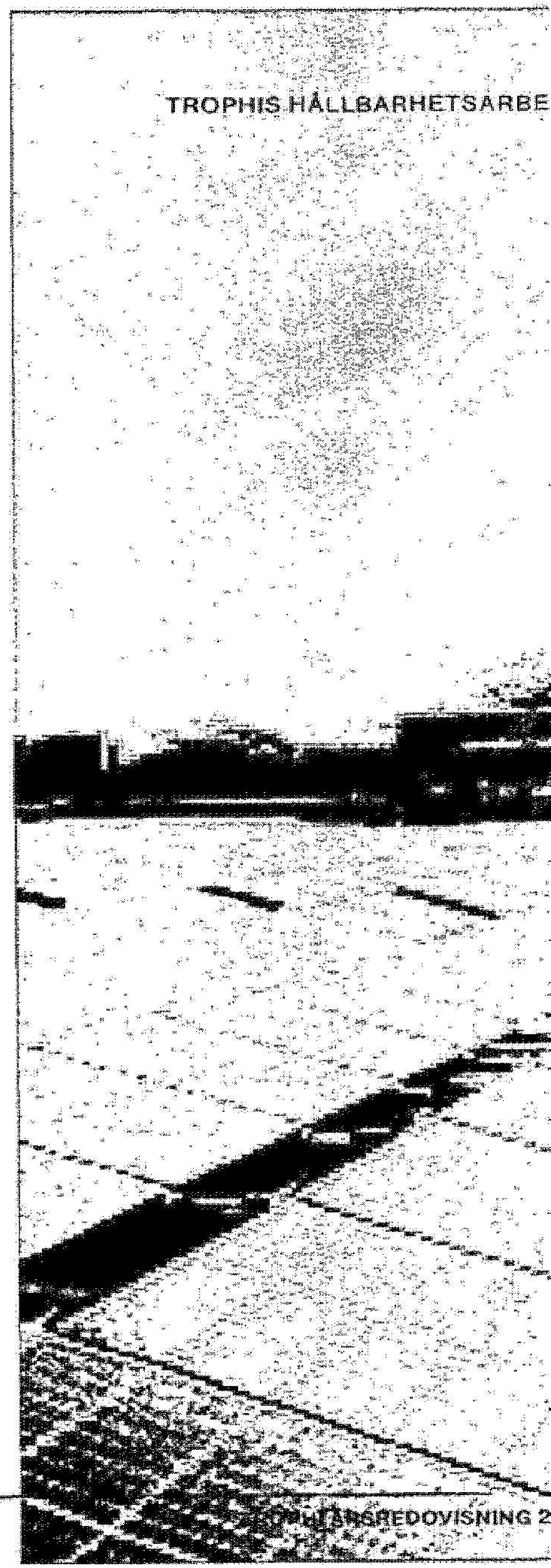
– Dessa åtgärder tillsammans med ytterligare några till, innebär att vissa av våra butiker inom en snar framtid, kan bli självförsörjande när det kommer till energi. Ett viktigt steg mot vårt mål att bli CO_2-negativa till 2025, säger Ari Laatikainen.

Antal solpaneler

1 238

Beräknad årsproduktion, MWh

437



Signerat JB, BH, MB, KPP, CN
Verifikation 092221155575147803483

20240527035325

02
Verksamhet

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527053526

En portfölj med god riskspridning

I Trophis fastighetsportfölj ingår 278 fastigheter, varav 171 i Sverige och 107 i Finland. Bland hyresgästerna återfinns de största aktörerna inom dagligvaruhandel som ICA, Coop, Axfood, Kesko och S-gruppen vilka tillsammans svarar för 69 procent av hyresvärdet.

278
Fastigheter

171
Sverige

107
Finland

Trophi äger fastigheter över hela Sverige och Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Trelleborg i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Kuusamo i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen. Portföljen består av totalt 171 (166) fastigheter i Sverige och 107 (108) i Finland med sammanlagt 903 800 kvadratmeter lokalarea (865 300). Uthyrningsgraden är hög, endast 4,6 procent av ytan är outhyrd och den genomsnittliga kontraktstiden är 4,7 år.

Portföljens sammantagna värde uppgår till 17 961 miljoner kronor (18 204). Riskspridningen är god, bland annat tack vare det stora antalet fastigheter där vi inte är beroende av en enskild fastighets hyresintäkt.

Under 2023 genererade våra fastigheter en omsättning på totalt 1 397 miljoner kronor (1 240), varav 79 procent (79) kommer från dagligvaruhandeln. Det betyder att en stor andel av våra hyresgäster bedriver en kontracyklisk verksamhet och att risken för hyresbortfall därmed är begränsad.

I oktober förvärvade Trophi en portfölj med handelsfastigheter från Castellum med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 600 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Jönköping, Linköping och Nyköping med en total uthyrningsbar yta på cirka 37 000 kvadratmeter. Största hyresgäst är Citygross. Tidigare under året köpte vi dels en centralt belägen handelsfastighet i Knivsta dels en fastighet i Motala med Willys respektive ICA som hyresgäster. Den sammanlagda ytan för dessa båda fastigheteter uppgår till cirka 4 300 kvadratmeter och det totala värdet till drygt 110 miljoner kronor.

Ett fåtal mindre försäljningar har genomförts under året och Trophi har investerat 223 miljoner kronor (205) i befintligt bestånd.

Den orealiserade värdeförändringar för helåret var negativ och innebär att fastighetsvärdet minskade med -1 112 miljoner kronor (502). Värdeförändringen beror främst på högre avkastningskrav i såväl Sverige som Finland. Trophi redovisar en negativ valutaförändring om –9 miljoner kronor (458).

Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	171	107	278
Yta, kvm	648 136	255 689	903 825
Andel dagligvarubutiker, %	73	95	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	99,2	97,6
Marknadsvärde, mkr	12 400	5 561	17 961
Marknadsvärde, kr/kvm	19 131	21 751	19 872
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,4	5,6	4,7

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	
Fastighetsvärde 31 december 2022	18 204
Förvärv	688
Försäljning	-33
Investeringar	223
Orealiserad värdeförändring	-1 112
Förändring i valuta	-9
Fastighetsvärde 31 dec 2023	17 961

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB. BH, MB, KPP, CN

20240527035327

Våra hyresgäster

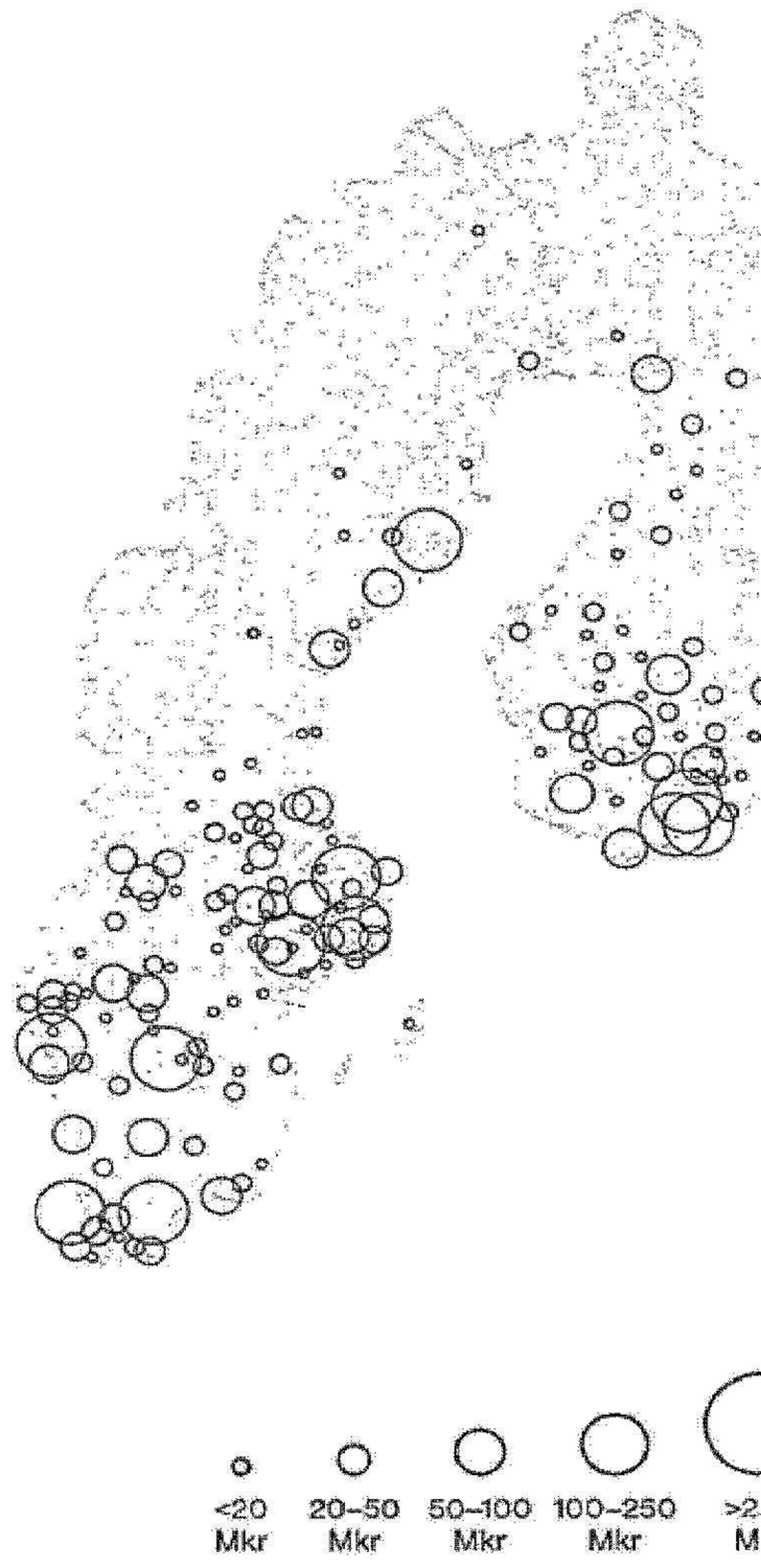
Drygt 97 procent av Trophis totala hyresintäkter kommer från handel, varav 79 procent från dagligvaruhandel. Våra största hyresgäster är ICA, Coop, Kesko, S-gruppen och Axfood.

Med 278 fastigheter i Sverige och Finland, är Trophi Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vår affärsidé är att långsiktigt investera och äga fastigheter med fokus inom detta segment och då främst i större städer och orter med tydlig befolkningstillväxt. I våra över 903 800 kvadratmeter butikslokaler finns idag några av de största aktörerna, som ICA, Coop och Axfood i Sverige samt S-gruppen och Kesko i Finland.

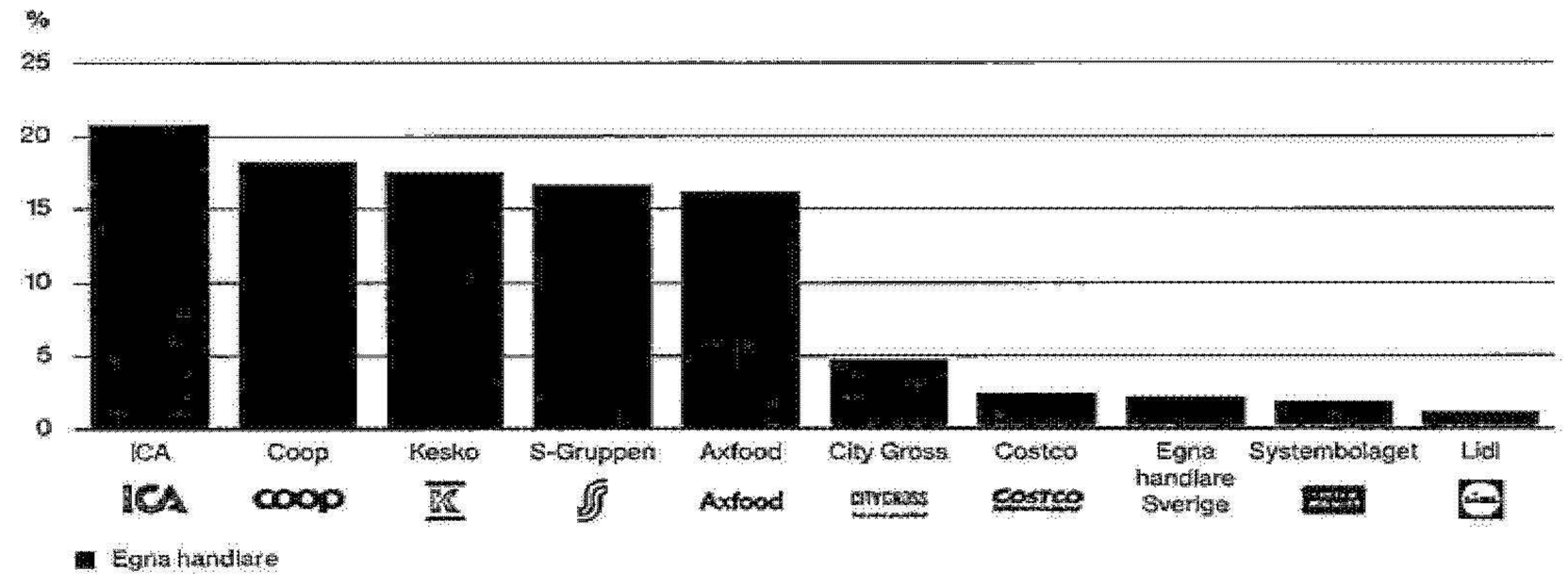
Bland våra hyresgäster återfinns även aktörer inom lågprissegment som till exempel Rusta, Jysk, Lidl, Dollarstore och ÖoB. Under 2022 öppnade den amerikanska multinationella detaljhandelskedjan Costco sin första butik i Skandinavien. Etableringen skedde i vår fastighet i Arninge. En etablering som ytterligare stärker Arninge som en av norra Stockholms mest attraktiva handelsplatser.

Våra hyresgäster är finansiellt stabila och dagligvaruhandeln relativt okänslig för konjunktursvängningar där tillväxten drivs till stor del av befolkningsökning och inflation, vilket varit tydligt under det senaste året.

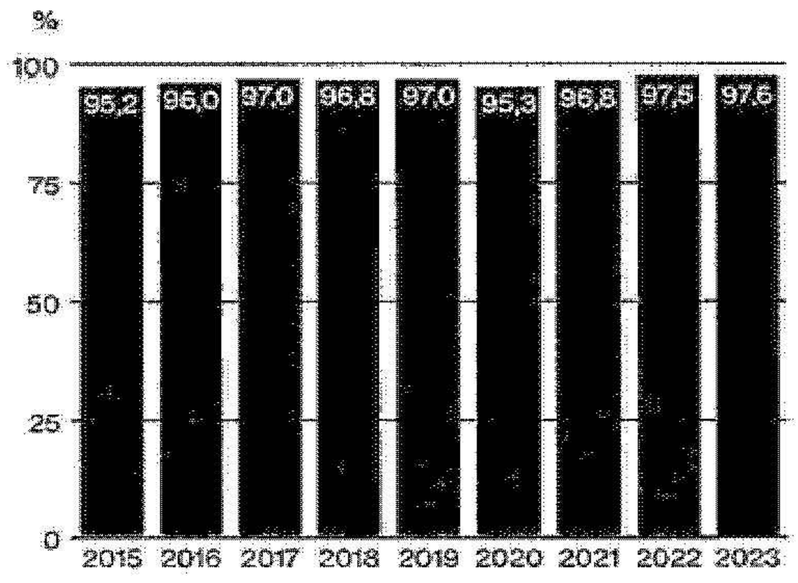
För dagligvaruhandelns utveckling i Sverige och Finland under 2023 se s. 9.



Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde



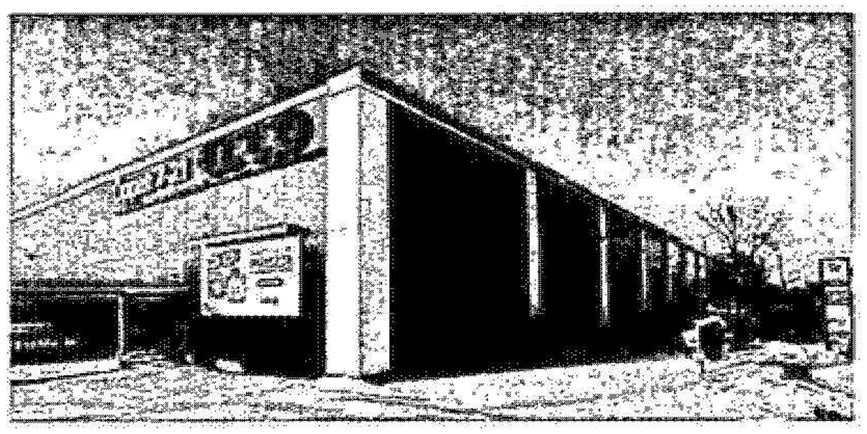
Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035228

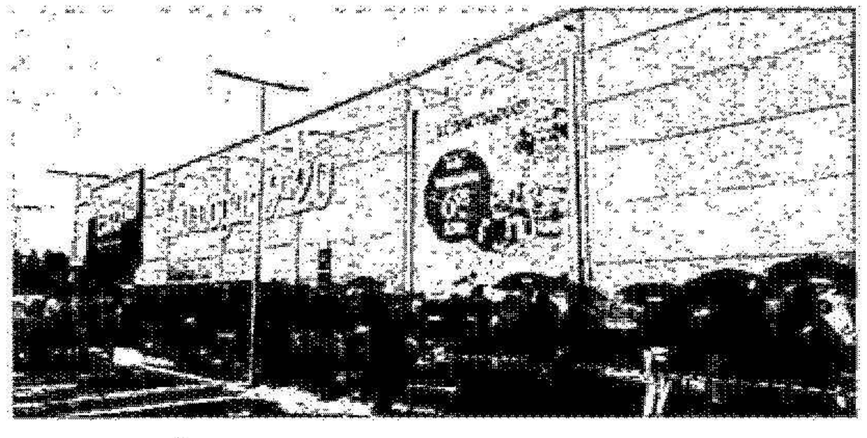
Pågående och avslutade projekt 2023



Tomelilla

Fastighet: Simson 1, Tomelilla
Hyresgäst: Coop Syd
Bakgrund: Fastigheten är helt uthyrd till Coop. Byggnaden är från 1968 och har sedan en tid varit i behov av att mordeniseras och uppgraderas för att passa en modern livsmedelsbutik. I början av 2023 tog därför Trophi, tillsammans med Coop fram planer för en större ombyggnation, vilken också genomfördes under året.
Projektet: Utvändigt har byggnaden fått ny fasad, nya entréer och nytt tak. Även inlastningen har byggts om för att höja säkerheten. Invändigt har hela butiken moderniserats med bland annat nytt golv och ny belysning. Slutligen har Coop investerat i nya kylmakiner vilket kommer sänka butikens energiförbrukning.
Hållbarhet: Minskat klimatavtryck genom reducerad energianvändning tack vare en helt ny teknisk utrustning för uppvärmning och värmeåtervinning.
Klart: Januari 2024.

Kommentar
Coop i Tomelilla är inte bara en butik utan en samlingspunkt för kommunens invånare. Ombyggnationen har därför tagits emot väl av kommunen och media och inte minst av kunder och Coops personal.



Valbo-Ön, Gävle

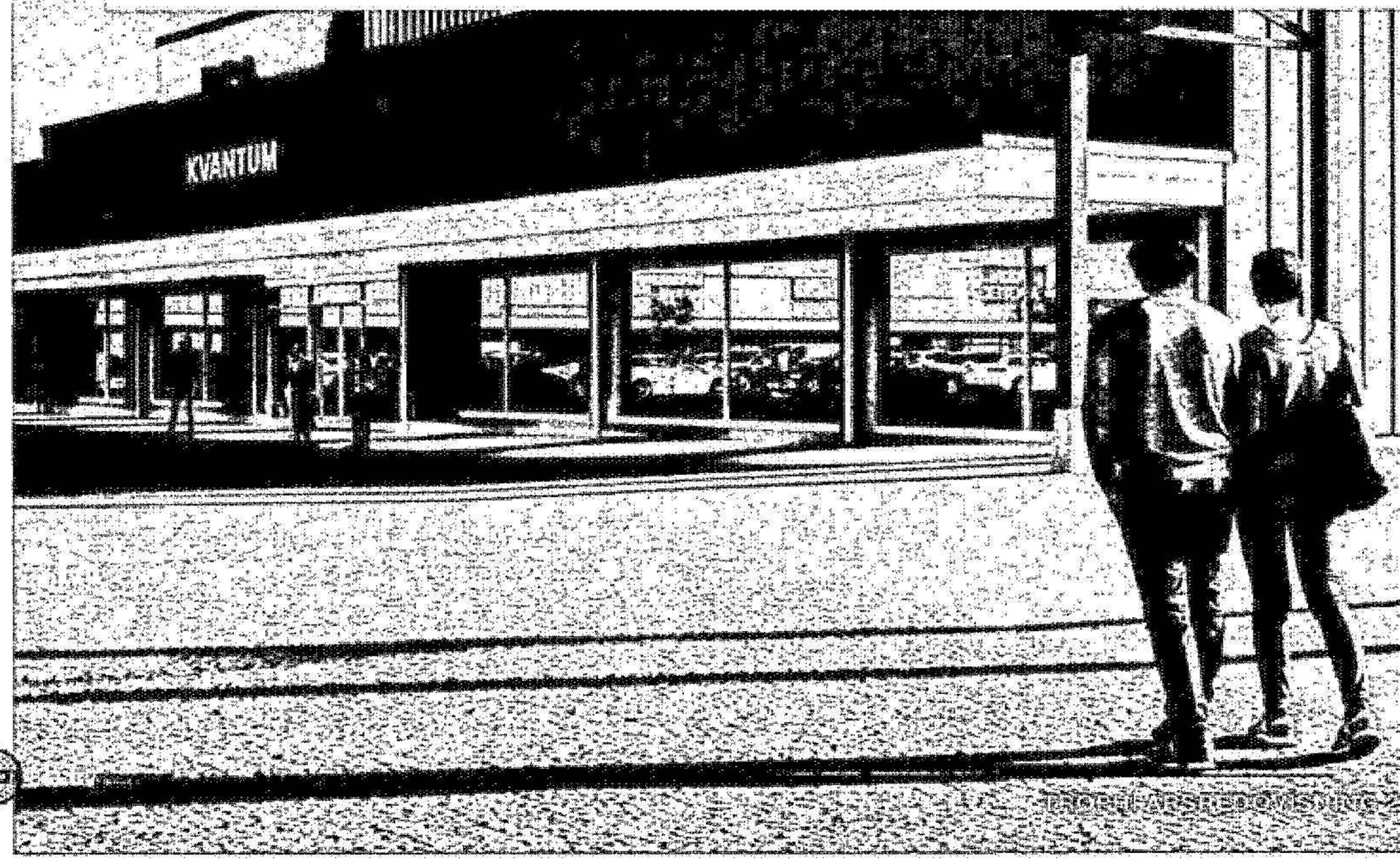
Fastighet: Valbo-Ön 2:1003
Hyresgäst: EKO Stormarknad
Bakgrund: Trophi har ägt fastigheten sedan 2015. Fastigheten har ett mycket bra läge i Valbo och var vid förvärvet uthyrd till ett flertal hyresgäster. Samtidigt var byggnaden daterad och levde inte upp till kraven på en modern handelsfastighet. I samband med att några av de större hyresgästerna avflyttade tog Trophi fram ett utvecklingsförslag för fastigheten. EKO Stormarknad visade tidigt intresse för att etablera en butik på 8 000 kvadratmeter under förutsättning att den befintliga byggnaden skulle ersättas av en ny och modern handelsbyggnad.
Projektet: Rivning av tidigare byggnad och nybyggnation av en helt ny och modern handelsbyggnad som lever upp till EKOs krav.
Hållbarhet: Byggnaden är uppförd enligt Miljöbyggnad Silver och taket är förberett för solceller.
Klart: September 2023

Kommentar
Tack vare gott samarbete med hyresgästen blev projektet mycket lyckat, vilket resulterade i en betydande förbättring av vår fastighet.

Ersboda handelsområde, Umeå

Fastighet: Singeln 1, Umeå
Hyresgäst: Coop, ICA Kvantum och Apoteket Hjärtat
Bakgrund: Fastigheten, som består av en större och en mindre butiksbyggnad, förvärvades av Trophi 2017. Sedan dess har det skett en successiv omflyttning liksom utflyttning och under 2023 påbörjades en omfattande ombyggnation för att möjliggöra en etablering av ICA Kvantum och Apotek Hjärtat.
Projektet: En omfattande ombyggnation med bland annat rivningsarbeten liksom en ny lastkaj samt byte av golv, väggar och tak. Dessutom ingår nya tekniska installationer, ny dragning av el samt, en helt ny butiksentré och nya ljussatta fasader i trä och plåt liksom installation av ny sprinklertank. Den yttre miljön förbättras med parkeringar, laddstationer, nya körbanor och skyltar.
Hållbarhet: Medvetna val av produkter och arbetssätt för minskade CO_2-utsläpp. Återbruk har tillämpats där det varit möjligt.
Klart: I början av 2025 med planerad butiksöppning i april.

Kommentar
Ersboda är med sina 10 000 invånare den stadsdel i Umeå där det just nu etableras flest aktörer inom dagligvaruhandel.



Transaktion 09222115557514803483

20240527035329

03 Finansiering

Transaktion 09222115557514803493 Signerat JB, SH, MB, KPP, CN

Finansiering

Trophi finansieras med eget kapital, lån från ägaren samt genom säkerställda banklån och företagscertifikat. Vi äger fastigheter i både Sverige och Finland och har därför behov av finansiering i såväl svenska kronor som euro. Trophis övergripande mål är en kapitalstruktur som stödjer bolagets strategi att säkerställa god och riskjusterad avkastning.

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet där tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning. Trophi är helägt av tredje AP-fonden, AP3, en långsiktig och stabil ägare.

Stabila kassaflöden

Trophis affärsmodell innebär stabila kassaflöden, även i perioder med hög inflation och svag konjunktur. En längre period av stigande marknadsräntor och därmed ökade räntekostnader har haft en negativ påverkan på kassaflödet. Årets kassaflöde uppgick till –146 miljoner kronor (82). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 614 miljoner kronor (510). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –876 miljoner kronor (–284).

Likvida medel vid årets utgång uppgick till 794 miljoner kronor (950).

Skuldförvaltning

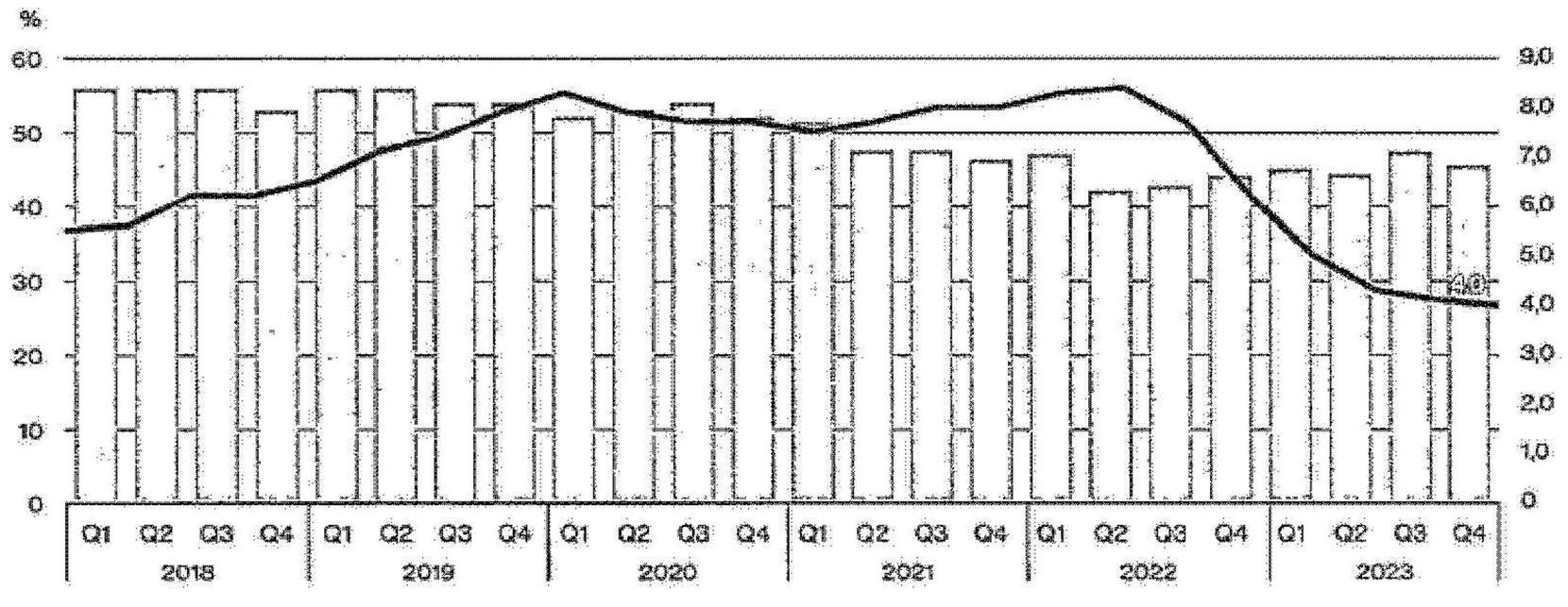
En stor andel av Trophis finansiering utgörs av bankfinansiering med säkerställd skuld från flera väletablerade banker. Trophis bankupplåning villkoras i regel med covenanter som utgår från räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För 2023 uppgick Trophis räntetäckningsgrad till 4,0 ggr (6,2).

Trophis räntekostnader påverkas framförallt av förändrade marknadsräntor där vi har sett en kontinuerlig

4,0
Räntetäckningsgrad, ggr

45,5
Belåningsgrad, %

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad rullande 12 mån



Kapitalstruktur

Mkr	31 dec 2023	31 d 20
Räntebarande externa skulder	8 177	8 0
Marknadsvärde fastigheter	17 961	18 2
Belåningsgrad, %	45,5	4
Andel säkerställd skuld, %	80,5	8
Likvidtet och kreditlöften		
Likvida medel	794	9
Outnyttjade kreditlöften		
Teckningsåtagande	2 000	2 0
Checkkredit	300	3
Revolverande kredit	500	
Summa likvidtet och outnyttjade kreditlöften	3 594	3 2

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035331

uppgång under större delen av året. Trophis genomsnittliga räntesats för externa räntebärande skulder var per den 31 december 3,18 procent (3,01) varav effekten av räntederivat uppgick till –2,04 procent (–0,60).

Räntebärande skulder

Trophis räntebärande externa skulder uppgick vid årets slut till 8 177 miljoner kronor (8 028). De räntebärande skulderna består av säkerställda banklån om 6 585 miljoner kronor (7 105) samt företagscertifikat om 1 592 miljoner kronor (923).

Vid årets slut uppgick outnyttjade kreditfaciliteter hos bank till 2 800 miljoner kronor (2 300). Belåningsgraden brutto uppgick till 45,5 procent (44,1) och belåningsgraden netto, efter avdrag av likvida tillgångar till 41,3 procent (38,9). Skuldernas genomsnittliga kapitalbindningstid inklusive back-up facilitet, var vid årets slut 1,9 år (2,0). Andelen låneförfall inom tolv månader, inklusive lånelöften, uppgick till 22 procent (2) av total skuldvolym.

Ränte- och valutaderivat

Trophis finanspolicy reglerar finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk och valutarisk. I september 2023 justerade Trophi målet för andel ränteförfall inom tolv månader från 45–65 procent till 40–60 procent med ett riktvärde om 50 procent, som en anpassning till det under året rådande räntelägeт. Räntexponeringen säkras med både swappar och räntetak. Vid årets utgång uppgick räntebindningstiden till 2,5 år (2,1).

Valutaexponering

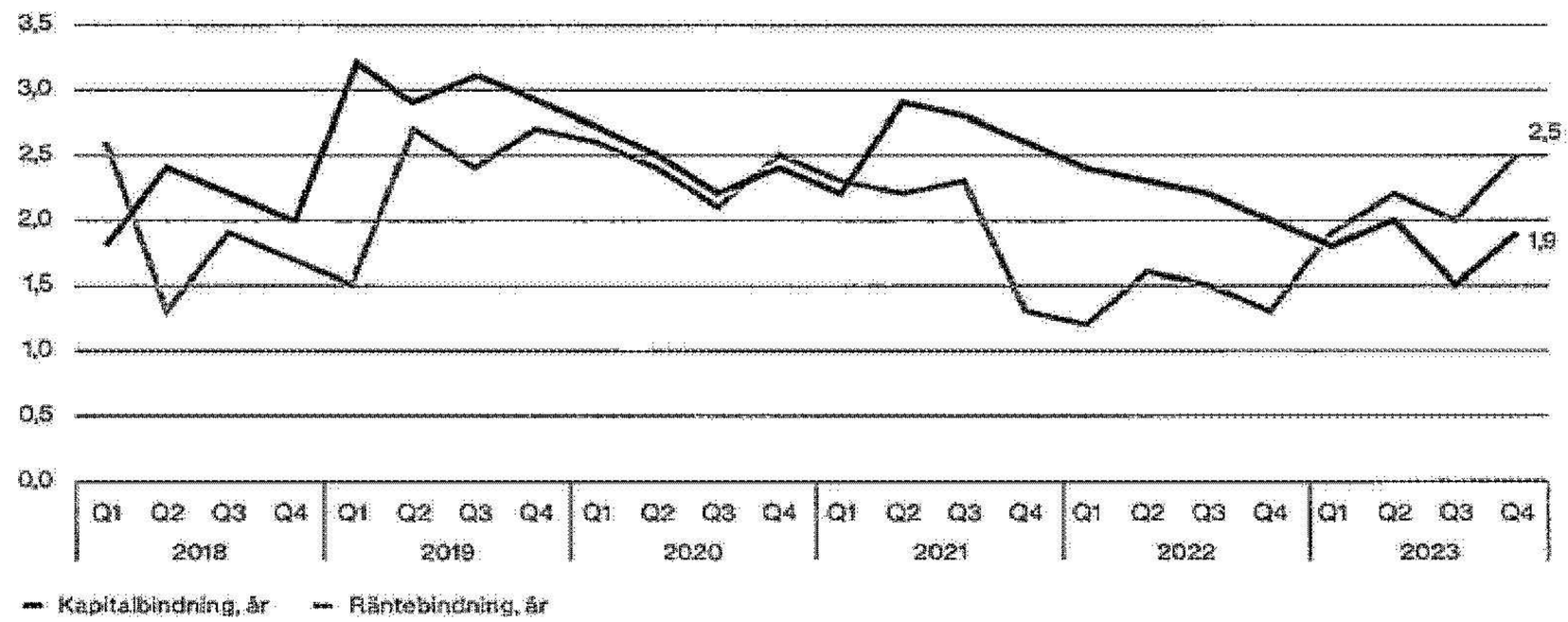
Genom Trophis ägande av fastigheter i Finland är koncernen exponerad för valutarisk. Den hanteras genom att Trophi ingår avtal om valutaterminer med löptid om rullande tre månader. Vid årets slut uppgick valutaexponeringen till 21,3 procent (21,7).

Kapital- och räntebindning, år

	Kapitalbindning				Räntebindning		
År	**Låneförfall, mkr**	**Kreditlöften förfall, mkr**	**Förfall total, mkr***	**Andel, %**	**Ränteförfall, mkr**	**Andel, %**	**Räntetak förfall, mkr**
0–1	4 314	300	1 814	22	3 944	48	2 158
1–2	1 162	2 000	3 162	39	1 000	12	–
2–3	1 451	500	1 951	24	400	5	–
3–4	1 000	–	1 000	12	533	7	–
4–5	250	–	250	3	500	6	1 000
5–6	–	–	–	–	900	11	–
6–7	–	–	–	–	400	5	–
7–8	–	–	–	–	500	6	–
Summa	**8 177**	**2 800**	**8 177**	**100**	**8 177**	**100**	**3 158**

*Avser volym förfall med hänsyn tagen till kreditlöften.

Kapital- och räntebindning, år



Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035532

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Trophi hanteras i enlighet med den, av styrelsen fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Styrelsen genomför en årlig översyn av finanspolicyn.

Trophis affärsmodell innebär starka kassaflöden oavsett konjunktur.

Finanspolicy i sammandrag

	Policy	Utfall per 31 dec 2023
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	45–55 %	46 %
Kapitalbindning	Minst 2,0 år inkl. kreditlöften och täckningsåtagande	1,9 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 30 % inom 12 månader	22 %
Soliditet	Minst 30 %	46 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,0 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 1–3 år	2,5 år
Räntebindning förfall	40–60 % förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	48 %
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 25 % av eget kapital	21 %

20240527065333

04 Finansiell rapportering

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527053534

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Trophi Fastighets AB (publ) ("Trophi") org.nr 556914-7647 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2023.

VERKSAMHET

Trophi är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla handelsfastigheter där största delen av hyran kommer från dagligvaruhandel. Trophis verksamhet kännetecknas av långsiktighet och stabila kassaflöden.

Den 31 december 2023 ägde Trophi 278 (274) fastigheter i Sverige och Finland till ett totalt marknadsvärde om 18,0 mdkr (18,2). Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning med tyngdpunkt på mellersta och södra Sverige samt Helsingforsregionen i Finland. Hyresgästerna utgörs till övervägande del av väletablerade aktörer inom dagligvaruhandeln med ICA som största hyresgäst. 97 procent (97) av hyresvärdet kommer från handel varav 79 procent (82) dagligvaruhandel, 16 procent (14) sällanköpshandel och 2 procent (4) övrig handel.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Tredje AP-fonden äger 100 procent av aktierna i Trophi. Trophi Fastighets AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, svara för koncernöverpripande funktioner såsom administration, transaktion, förvaltning och finansiering. Samtliga fastigheter i koncernen ägs av dotterbolag där Trophi har direkt och indikret ägande. 25 av dotterbolagen i Finland är delägda fastighetsbolag, s.k. MREC. Det är den vanligaste formen av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

VERKSAMHETSÅRET 2023

Trots det oroliga omvärldsläget har Trophi fortsatt leverera god utveckling och avkastning. Trophis fokus på ägande av fastigheter med dagligvarubutiker har sin grund i den stabilitet som kännetecknar branschen med mycket små variationer i de ekonomiska cyklerna och med tendenser till att vara kontracyklisk. Den höga inflationen och därtill stigande marknadsräntor har påverkat Trophis kostnad för externt kapital och från tid till annan även möjligheterna att refinansiera företagscertifikat.

Under verksamhetsåret genomfördes förvärv till ett värde av 688 miljoner kronor. Som ett led i renodlingen av fastighetsportföljen genomfördes även ett fåtal mindre fastighetsförsäljningar. Under verksamhetsåret har Trophi investerat 223 (205) miljoner kronor i befintlig portfölj och per utgången av året fanns aktiva investeringsprojekt till ett värde om 100 mkr (93). Kostnader för underhållsprojekt uppgick till 126 mkr (100).

mkr	2023	2022	%
Hyresintäkter	1 397	1 240	12,7
Fastighetskostnader	–380	–358	6,0
Driftnetto	**1 017**	**882**	**15,3**
Central administration	–113	–98	14,8
Rörelseresultat	**904**	**784**	**15,4**
Finansiella poster	–256	–148	73,2
Resultat efter finansiella poster	**649**	**636**	**2,0**
– varav förvaltningsresultat	**662**	**649**	**2,1**
Överskottsgrad	72,8 %	71,1 %	

INTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick till 1 397 mkr (1 240) under 2023, en ökning med 157 mkr, motsvarande 12,7 procent. Förändringen förklaras främst av indexuppräkningen av befintliga hyreskontrakt, omförhandlingar och uthyrningar samt förvärvade fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade och uppgick årets utgång till 97,6 procent (97,5). Kontrakterad å hyra uppgick vid årets utgång till 1 369 mkr (1 108) f avdrag för rabatter. Trophis hyresavtal är som rege indexerade till KPI och är därmed inflationsskyddad Genomsnittlig kontraktstid uppgick till 4,7 år (5,0). Hyresförlusterna uppgick till –1,7 mkr (–0,5).

KOSTNADER

Trophis fastighetskostnader består till största delen driftkostnader såsom el, värme, vatten och fastighetsskötsel samt kostnader för löpande och planer underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 380 m (358), en ökning med 22 mkr, motsvarande 6 procen Ökningen berodde främst på utökat underhåll av Trophis fastigheter i Sverige vilket är i linje med Trop satsning på estetiska åtgärder i delar av fastighetsbeståndet.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till 1 017 mkr (882), en ökning m 135 mkr, motsvarande 15,3 procent. Överskottsgra uppgick till 72,8 procent (71,1).

ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader ökade med 15 m jämfört med föregående år och uppgick till 113 mkr (98). Ökningen är främst hänförlig till högre förvaltningsarvode samt ett utökat användande av konsul inom förvaltning och systemutveckling.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –256 mkr (148). Förändrin beror främst på högre räntekostnader till följd av stigande marknadsräntor.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527093535

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Förvaltningsresultatet uppgick till 662 mkr (649), en ökning med 13 mkr, motsvarande 2 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 17 961 mkr (18 204) per 31 december 2023. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till –1 110 mkr (503), varav orealiserad värdeförändring uppgick till –1 112 mkr (502). Värdeförändringen beror främst på högre avkastningskrav i såväl Sverige som Finland samt högre indexering för 2024.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT
Trophi säkrar ränta med ränteswappar och räntetak. Värdeförändringar på finansiella instrument, koncernens räntederivat, uppgick till –251 mkr (224). Skillnaden mot föregående år beror på stigande marknadsräntor.

SKATT
Redovisad skatt för året uppgick till 135 mkr (–271), varav aktuell skatt uppgick till –59 mkr (–38) och uppskjuten skatt till 194 mkr (–233).

ÅRETS RESULTAT
Årets resultat efter skatt uppgick till –578 mkr (1 092), en minskning med 1 670 mkr som främst är hänförlig till orealiserade värdeförändringar. Årets totalresultat uppgick till –575 mkr (1 271).

FINANSIERING OCH LIKVIDITET
Trophi finansieras med företagscertifikat, säkerställda banklån och kapital från ägaren. Vid årets utgång uppgick utestående emitterad volym företagscertifikat till 1 592 miljoner kronor (923) och externa banklån till 6 572 miljoner kronor (7 083), vilket motsvarar en belåningsgrad brutto om 46 procent (44). Den genomsnittliga externa låneräntan uppgick vid årets utgång till 3,2 procent (3,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 gånger (6,2). Trophis likvida medel uppgick till 794 mkr (950).

ORGANISATION
Trophi hade vid årets utgång 16 anställda (16) varav 8 män (9) och 8 (7) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 12 (12) anställda i Sverige och 4 (4) i Finland. Driften av Trophis fastigheter sker i samarbete med externa leverantörer.

HÅLLBARHETSARBETE
Trophi upprättar hållbarhetsrapport på frivillig basis. Läs mer om Trophis hållbarhetsarbete på sid 14–17 och 64–67.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG
Efter periodens utgång har Trophis klimatmål blivit godkända av Science Based Targets.
Efter periodens utgång har Trophi refinansierat säkerställda banklån om 86,8 miljoner euro.

UTSIKTER FÖR 2024
Intresset för butikslokaler för försäljning av dagligvaror är fortsatt god och har varit så i såväl högkonjunktur som i lågkonjunktur i Sverige och Finland.
Vi bedömer att det nuvarande marknads- och ränteläget kan innebära förvärvsmöjligheter. Trophis målsättning är att utöka fastighetsbeståndet under kommande åren genom både förvärv och utveckling av nya fastigheter parallellt med utveckling och förädling av befintligt fastighetsbestånd.

ARBETEN OCH STYRELSENS FÖRETAGSSTYRNING
Styrelsen består av fyra ordinarie ledamöter. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade tolv protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från styrelsens arbetsordning, verkställande direktörens instruktion samt andra policyer och riktlinjer.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:	
Balanserat resultat	4 083 090 002
Årets resultat	144 195 026
Summa	4 227 285 028
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:	
Överföres till ny räkning	4 227 285 028
Summa	4 227 285 028

Beträffande koncernens samt moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB. BH, MB, KPP, CN

20240527053536

Risker

Trophis uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktigt stabil avkastning. Vi gör det genom att äga, förvalta och utveckla fastigheter med fokus på handelsfastigheter.

Trophis fastigheter finns på den svenska och finska marknaden och påverkas av den globala utvecklingen på räntemarknaden samt utländskt intresse för de svenska och finska fastighetsmarknaderna. För att på bästa sätt uppnå våra mål behöver möjligheter och risker som påverkar verksamheten hanteras. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till verkställande direktör och ledningsgrupp. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp både strategiska och operationella risker är därför ett område som är under löpande utvärdering och utveckling.

Här följer en översikt hur Trophi arbetar med riskhantering.

Operativa risker

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Hyresintäkter	Trophis resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästernas benägenhet att fortsatt hyra fastigheten/lokalen, hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Beroende på typ av fastighet och geografiskt läge kan förändringarna över tid variera.	En majoritet av Trophis hyresintäkter kommer från ett fåtal men finansiellt starka dagligvaruaktöre vilket minskar risken för hyresförluster. Trophi har även relativt låga hyresnivåer som överlag speg hyran i nyproduktion samt butikens omsättning. Resultatet innebär att hyresnivåerna generellt byg på butikens betalningsförmåga. Trophi eftersträvar att upprätthålla en kontraktsportfölj med relati lång avtalslängd. Den genomsnittliga avtalslängden för hela portföljen uppgår till 4,7 år. Vi har erfa och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång och anpassar fastigheterna efter hyresgästernas behov och verksamhet.
Drift- och underhållskostnader	Risken på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Trophi kan kompensera sig för genom avtalade hyror, indexering och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov som åligger fastighetsägaren.	En stor del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästen genom regleringar i hyreskontrakten, varför taxebundna kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i Trophis resultat. Eventuella vakanser påverkar fastighetskostnaderna genom att vissa kostnader i kan vidaredebiteras. Trophi arbetar målmedvetet med effektivisering av befintliga installationer. Tr prioriterar underhållsarbetet utifrån en femårig underhållsplan. I Finland har Trophi främst sk. Triph net avtal där hyresgästen står för underhållsarbetet.
Värdeförändring förvaltningfastigheter	Trophi redovisar sina fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet vid en given tidpunkt, vilket ger en direkt påverkan på Trophis resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav. Även kontrakt- och kundstruktur påverkar värdet.	För att hantera risken för negativa värdeförändringar har Trophi ett aktivt arbete med riskspridning avseende geografi och kontraktstorlek. Trophi följer en värderingspolicy som bland annat innefatt att hela fastighetsportföljen ska värderas internt varje kvartal och externt varje helår. Känslighetsanalys avseende fastighetsvärden och avkastningskrav framgår i not 9.
Klimatpåverkan och klimatrisker	För Trophi är den främsta klimatrisken klimatförändringar och ökad förekomst av extremväder vilket kan leda till risk för skador på fastigheterna tex pga översvämningar. Dessutom finns en risk för föroreningar i mark, vilket medför saneringskostnader, främst i samband med exploatering då användningen av fastigheten förändras.	Åtgärdsplan för identifierade klimatrisker ingår i Trophis affärsplanering för respektive fastighet. Utvärdering av klimatrisker är även en del i förvärvsprocessen.
Affärsetik och korruption	Risk att oegentligheter begås mot Trophi som kan skada vår ekonomi, varumärke och anställdas välbefinnande och förtroende.	Internt styrs Trophis arbete av policyer och riktlinjer. Externt styrs arbetet via en uppförandekod fö leverantörer. Trophi har en visselblåsarkanal som finns tillgänglig via Trophis webbplats samt: https://report.whistleb.com/sv/trophi.
Projekt	Som fastighetsägare bedriver Trophi flertalet projekt. Identifierade risker avseende projekten är främst underleverantörer samt hälsa och säkerhet, fördyring på grund av oförutsedda händelser, uthyrningsrisk, motpartsrisker, förseningar och försörjningsbegränsningar. Även risk för arbetsrelaterade personskador samt ändrade förutsättningar från hyresgäst och marknad under projektets gång bedöms utgöra reella risker.	Trophi genomför noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer före upphandling, inkluderat tydliga krav på standard, kvalitet och hållbarhet. Uthyrningsrisken hanteras genom att pro normalt inte startas innan bindande hyresavtal tecknats. Mark- och miljöundersökningar används fö identifiera markförhållanden samt miljörisker. Proaktiva åtgärder genomförs för att minimera person derisken. Trophi ska följa lagar och regler samt följa upp projektrelaterade risker löpande för att mins sannolikheten för dess inträffande. En detaljerad beslutsprocess och dokumentation görs genom he projektets gång för att säkerställa efterlevnad och effektivitet.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527053537

Finansiella risker

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Finansiering	Finansieringsrisk definieras som att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. För Trophikoncernen finns covenanter på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.	Trophi har en finanspolicy som fastställer riskmandat. Finanspolicyn revideras årligen och vid behov. Trophi har flera långivare och finansieringskällor (banker och kapitalmarknad) och har fortlöpande omförhandling av kreditavtalen. Trophi har en stark balansräkning och likviditetsreserver samt ej säkerställda outnyttjade kreditfaciliteter.
Ränta	Ränterisk definieras som risken för en negativ resultat-och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntor. På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens och Europeiska centralbankens förda penningpolitik medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation nationellt och internationellt. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultatet och kassaflödet. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad och det löpande kassaflödet. Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt (swappar och räntetak) löpande marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunkit sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ orealiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.	Ränterisk hanteras med utgångspunkt på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn stipulerar ramarna för den av styrelsen beslutade räntebindningsstrategin och uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelseintervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar och möjlighet till räntetak. Trophi har som målsättning att räntetäckningsgraden inte ska understiga 2,0 gånger och arbetar proaktivt och långsiktigt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för beslutat ränteriskmandat i finanspolicyn. Räntekänsligheten minskar även genom att Trophi innehar fastigheter med relativt hög direktavkastning.
Likviditet	Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för fullgörande av betalningsåtagande. Med likvida medel avses kassabehållning och outnyttjade kreditlöften.	Trophi ska ha en beredskap för fullföljande av kända åtaganden. Trophi har outnyttjade icke säkerställda kreditlöften från bank och ägaren. Kreditlöftet från ägaren syftar till att täcka företagscertifikat som inte kan refinansieras i marknaden.
Valuta	Valutarisk åsyftar risken för att drabbas av ökade kostnader eller minskade värden till följd av valutakursförändringar. Trophi är exponerad mot valutarisk genom ägande av fastigheter i utlandet.	Valutaexponeringen mäts som skillnaden mellan värdet på Trophis tillgångar i en valuta och Trophis skulder i samma valuta i förhållande till Trophis totala egna kapital i redovisningsvalutan. Valutaexponeringen får uppgå till maximalt 25 procent av koncernens egna kapital och överskjutande del säkras med valutatermin er. Förvärv i utländsk valuta har till övervägande del finansierats i samma valuta som förvärvet.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527083538

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNING									
Fastighetsintäkter	1 397	1 240	1 153	1 119	1 098	1 018	974	780	625
Fastighetskostnader	–380	–358	–299	–267	–264	–263	–264	–192	–142
Driftnetto	**1 017**	**882**	**853**	**852**	**834**	**755**	**710**	**588**	**483**
Central administration	–113	–98	–112	–126	–142	–107	–102	–85	–72
Finansiella poster	–256	–148	–130	–131	–118	–130	–154	–177	–168
Resultat före värdeförändringar och skatt	**649**	**636**	**611**	**595**	**574**	**517**	**454**	**326**	**243**
Varav förvaltningsresultat	662	649	629	615	596	538	488	407	334
Värdeförändring fastigheter	–1 110	503	1 969	366	–111	108	422	619	66
Värdeförändring derivat	–251	224	37	–9	8	25	40	–5	–3
Resultat före skatt	**–713**	**1 363**	**2 616**	**951**	**470**	**650**	**916**	**940**	**306**
Aktuell skatt	–59	–38	–61	–52	–45	–10	–30	–13	–11
Uppskjuten skatt	194	–233	–470	–151	–59	–80	–155	–185	–85
Årets resultat	**–578**	**1 092**	**2 085**	**748**	**366**	**560**	**731**	**742**	**210**
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	2	178	27	–52	22	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–575**	**1 271**	**2 111**	**696**	**388**	**560**	**731**	**742**	**210**

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035339

Flerårsöversikt forts.

Belopp i mkr	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015
BALANSRÄKNING									
Förvaltningsfastigheter	17 961	18 204	16 959	14 494	13 828	13 267	12 309	11 266	7 043
Tillgångar med nyttjanderätt	167	156	143	142	134	–	–	–	–
Andelar i intresseföretag	1	–	–	–	–	–	–	–	–
Derivat	155	298	31	25	5	6	5	6	3
Övriga tillgångar	233	183	120	95	95	64	54	72	60
Kassa och bank	794	950	837	913	632	440	560	387	335
Summa tillgångar	19 311	19 791	18 090	15 669	14 694	13 777	12 929	11 731	7 441
Eget kapital	8 862	9 438	8 167	6 364	5 669	5 282	4 665	3 765	1 564
Uppskjuten skatteskuld	1 304	1 492	1 223	757	609	549	462	304	117
Derivat	65	3	12	6	2	14	47	86	77
Ägarlån	404	406	377	613	630	626	604	2 064	2 054
Räntebärande skulder	8 164	8 006	7 856	7 540	7 425	7 082	6 902	5 271	3 471
Leasingskulder	167	156	144	142	134	–	–	–	–
Övriga skulder	344	290	311	247	225	225	248	241	158
Summa eget kapital och skulder	19 311	19 791	18 090	15 669	14 694	13 777	12 929	11 731	7 441

Nyckeltal	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Belåningsgrad, %	45,5	44,1	46,4	52,1	53,7	53,4	56,1	46,8	49,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	6,2	8,0	7,7	7,9	6,2	5,6	5,7	5,3
Soliditet, %	45,9	47,7	45,1	40,6	38,6	38,3	36,1	32,1	21
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,2	3,0	1,1	1,2	1,1	1,4	1,6	2,0	2,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,5	1,6	1,3	2,5	2,7	1,7	1,6	2,7	3,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, ggr	1,9	2,0	2,6	2,4	2,9	2,0	2,0	3,0	3,4
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 961	18 204	16 959	14 494	13 828	13 267	12 309	11 267	7 043
Direktavkastning marknadsvärde, %	5,8	4,8	5,0	5,9	6,1	5,9	5,8	6,4	7,3
Överskottsgrad, %	72,8	71,1	74,0	76,0	75,6	74,1	73,0	75,2	77,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,5	96,8	95,3	97,0	96,8	97,0	96,0	95,2
Uthyrbar yta, tkvm	904	865	874	863	833	836	807	786	586
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	19 872	21 038	19 407	16 798	16 610	15 877	15 247	14 335	12 019
Antal fastigheter	278	274	276	275	275	281	257	258	247

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB; BH, MB, KPP, CN

20240527035340

Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3	1 397 089	1 240 135
Drift- och underhållskostnader	4	–379 840	–358 176
Driftnetto		1 017 249	881 959
Resultat från intresseföretag		–21	–
Central administration	4, 5	–112 669	–98 163
Finansiella intäkter	6	27 049	13 011
Finansiella kostnader	6	–282 939	–160 762
Resultat före värdeförändringar och skatt		648 669	636 045
Värdeförändringar förvaltnings fastigheter	7.1	–1 110 279	503 352
Värdeförändringar derivatinstrument	7.2	–250 997	223 765
Resultat före skatt		–712 607	1 363 163
Skatt	8	134 715	–270 977
Årets resultat		–577 893	1 092 186
Övrigt totalresultat			
Förändring valutaomräkningsreserv inklusive skatte effekt		2 417	178 340
Summa totalresultat för året		–575 476	1 270 526
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		–577 893	1 092 186
Innehav utan betydande inflytande		–	–
Summa		–577 893	1 092 186

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035341

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	17 961 176	18 204 204
Tillgångar med nyttjanderätt	10	166 859	156 390
Summa anläggningstillgångar		**18 128 035**	**18 360 594**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		903	–
Derivatinstrument	11	155 016	297 732
Summa finansiella anläggningstillgångar		**155 920**	**297 732**
Omsättningstillgångar	11		
Hyresfordringar	11.3	6 178	15 186
Aktuell skattefordran		46 368	41 732
Övriga fordringar	11.4	57 676	23 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	122 500	102 419
Likvida medel	11.2	794 035	950 383
Summa omsättningstillgångar		**1 026 757**	**1 133 168**
Summa tillgångar		**19 310 712**	**19 791 494**

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktie ägare i moderföretag	13		
Aktiekapital		100 000	100 0
Övrigt tillskjutet kapital		2 711 265	2 711 2
Valutaomräkningsreserv		298 750	296 3
Balanserat resultat		6 330 340	5 238 1
Årets resultat		–577 893	1 092 1
Summa eget kapital		**8 862 463**	**9 437 9**
Långfristiga skulder	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	1 303 696	1 492 3
Derivatinstrument	11	64 777	3 0
Skulder avseende nyttjanderätter	10	166 894	156 4
Skulder till kreditinstitut	11.1	3 850 407	5 866 4
Skulder till ägare	11.1, 14	404 386	405 5
Summa långfristiga skulder		**5 790 162**	**7 923 7**
Kortfristiga skulder	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11.1	4 313 773	2 139 9
Leverantörsskulder		45 040	37 6
Aktuell skatteskuld		–	
Övriga kortfristiga skulder	11.7	39 378	36 5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	259 897	215 6
Summa kortfristiga skulder		**4 658 087**	**2 429 7**
Summa eget kapital och skulder		**19 310 712**	**19 791 4**

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035342

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2021	100 000	2 711 265	117 993	5 238 154	8 167 412
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlands verksamheter	–	–	205 350	–	205 350
Säkringsresultat på låneskulder	–	–	6 337	–	6 337
Säkringsresultat på valutaterminer	–	–	–40 354	–	–40 354
Skatt	–	–	7 007	–	7 007
Årets resultat	–	–	–	1 092 186	1 092 186
Eget kapital den 31 december 2022	100 000	2 711 265	296 333	6 330 340	9 437 938
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlands verksamheter	–	–	–1 928	–	–1 928
Säkringsresultat på låneskulder	–	–	28	–	28
Skatt	–	–	5 444	–	5 444
Årets resultat	–	–	–1 127	–	–1 127
Eget kapital den 31 december 2023	100 000	2 711 265	298 750	5 752 447	8 862 463
Varav fortlöpande säkringar			24 853 928	–577 893	–577 893
Varav avslutade säkringar			38 477 042		

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN
20240527035343

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Löpande verksamhet			
Driftnetto		1 017 249	881 959
Administrationskostnader		–112 669	–98 163
Betalda räntor		–270 640	–153 462
Erhållna räntor		27 049	716
Betalda inkomstskatter		–54 760	–98 165
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		606 229	532 885
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		–45 301	–21 536
Förändring av leverantörsskulder och övriga kort fristiga skulder		54 470	–1 849
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		615 398	509 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	–911 533	–292 556
Försäljning av fastigheter	9	35 355	8 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–876 178	–284 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	6 402 000	4 353 194
Amortering lån från kreditinstitut och ägare	11.1	–6 425 776	–4 404 110
Derivat		–41 100	–92 144
Utdelning aktieägare		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		115 124	–143 060
Årets kassaflöde		–145 656	82 303
Likvida medel i början av året		950 383	837 131
Kursdifferens likvida medel		–10 692	30 900
Likvida medel vid årets slut	11.2	794 035	950 383

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035344

NOT 1.1
GRUNDLÄGGANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade regelverk
Koncernredovisningen för Trophi Fastighets AB-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (Uttalande från Finansiella rådet).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Omräkning av utländsk versksamhet
Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Trophi-koncernen är per den 31 december 2023 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterföretagen förs i den lokala valuta där verksamheten bedrivs. Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Valutakursdifferenser från omräkning av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i valutaomräkningsreserven inom eget kapital. Valutakursdifferenserna inkluderar valutakurseffekter från koncerninterna lån till dotterbolag med EUR som funktionell valuta, som klassats som utvidgad nettoinvestering. Vid omräkning har följande valutakurser använts:

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2023	2022	31 dec 2023	31 dec 2022
EUR/SEK	11,4765	10,6317	11,0960	11,1283

Grunder för upprättandet av redovisningen
Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 1.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Avrundningar
Enskilda belopp avrundas till närmast heltal, tkr. Summeringar avrundas till närmast heltal, tkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

NOT 1.2
FÖRÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändrade redovisningsprinciper 2023
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2022. Årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har upprättats med beaktande av förändringarna i IAS 1. I övrigt har inga förändringar skett under 2023.

IAS 1 ger vägledning för enheter att tillämpa väsentlighetsbedömningar på redovisningsprincipernas offentliggörande och har ändrats under 2023. Ändringarna syftar till att ge mer användbara upplysningar genom att ersätta kravet på att enheter ska offentliggöra sina betydande redovisningsprinciper med ett krav på att offentliggöra sina väsentliga redovisningsprinciper och lägger till vägledning om hur enheter tillämpar begreppet väsentlighet vid beslut om redovisningsprincipernas offentliggörande. Ändringarna har haft en inverkan på koncernens offentliggörande av redovisningsprinciper, men inte på mätning, erkännande eller presentation av några poster i koncernens finansiella rapporter.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya eller uppdaterade IFRS standarder som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms för närvarande inte ha någon väsentlig påverkan på Trophis resultat eller finansiella ställning men kan få en inverkan på presentationen av upplysningar i kommande finansiella rapporter.

NOT 1.3
SAMMANFATTNING AV VIKTIG REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisning
Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innet att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv oc låg förekomst som ett tillgångsförvärv. I de fall bola förvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet-/ fastigheter och inte innefattar väsentliga processer klassificeras förvärvet som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Segmentinformation
Rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till Trophis högste verkställande beslutsfattare. Trophi har identifierat styrelsen som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapportering som används av denne för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursf delning ligger till grund för segmentindelningen. I de interna rapporteringen utvärderas resultat per land tillsammans med nyckeltal kring bland annat avkast ning. Trophi har slagit samman sina segment till ett rapporterande rörelsesegment i enlighet med regle för sammanslagning. Trophis två segment bedriver nande verksamhet, och gruppen delar gemensamm funktioner. I upplysningarna finns information om intäkter per land, hyresintäkter per kedjetillhörighet och per hyresgästverksamhet, i enlighet med krave IFRS 8 rörelsesegment. Redovisningen av försäljni per land är baserat på fastigheternas geografiska läge.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombinati av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden enlighet med IAS 40 och IFRS 13. Se not 9 för besk ning av värderingsmodell och antaganden som ligg till grund för värderingen.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035345

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändring från senaste rapporteringstillfället fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringar.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Hyresintäkter
Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

- Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

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

Ersättning till anställda
Ersättning till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Pensionerna baseras på avgiftsbestämda pensionsplaner.

Säkringsredovisning
Koncernen valutasäkrar del av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter, och tillämpar säkringsredovisning. Säkringsredovisning medför att den effektiva delen av terminernas verkliga värde samt valutakursförändringar på lån redovisas i koncernens övriga totalresultat. Vid avslut av säkringsredovisning kvarstår säkringsresultatet i valutaomräkningsreserven i eget kapital till dess att utlandsverksamheten avyttras. Vid avyttring omklassificeras säkringsresultatet till resultatet via övrigt totalresultat.

Klassificering och värdering finansiella instrument
Finansiella tillgångar
Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 9.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 9.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Koncernen som leasinggivare
Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i s
helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkte
från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resul
träkningen linjärt över hyresperioden. Redovisnings
principer för redovisning av hyresintäkter framgår a
stycket Intäkter ovan.

Avsättningar och eventualförpliktelser
Avsättningar redovisas när koncernen har en forme
eller informell förpliktelse till följd av en tidigare
händelse och det är sannolikt att koncernen tvinga
regleras åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av
beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som
kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att
skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv
månader efter balansdagen, då den klassificeras so
långfristig skuld. Eventualförpliktelser redovisas nä
det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas
endast av flera osäkra framtida händelser och det i
är troligt att ett utflöde av resurser kommer att kräv
eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med
tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventualfö
pliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Händelser efter balansdagen
Händelser efter balansdagen, och som bekräftar d
villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värd
ring av tillgångar och skulder.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035346

NOT 1.4
BETYDELSEFULLA REDOVISNINGSBEDÖMNINGAR, UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper 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 koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan

Värdering förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper
När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

NOT 2
FÖRETAGSINFORMATION

Trophi-koncernen utgörs av moderföretaget Trophi Fastighets AB, org nr 556914-7647 och dess dotterföretag. Moderföretaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Birger Jarlsgatan 27, 111 45 Stockholm. Trophi Fastighets AB skall förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser Trophi Fastighets AB (publ) och har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 9 april och förläggs till årsstämman den 8 maj 2024 för fastställande. Koncernredovisningen för räkenskapsår 2023 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

Dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	100
Trophi Tidon AB	556697-9448	100
Trophi Östhammar AB	556934-4483	100
Kommanditbolaget Trophi Östhammar	969721-5177	100
Trophi Nora HB	969750-5601	100
Trophi Matias Fastighets 1 AB	556892-3741	100
Trophi Matias Fastighets 2 AB	556892-3600	100
Trophi Matias Fastighets 3 AB	556881-5731	100
Trophi Svalöv AB	556941-6273	100
Trophi Eslöv AB	556780-7762	100
Trophi Crown AB	556754-8986	100
Trophi King AB	556967-3329	100
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	100
Trophi Daily 1 AB	556702-1430	100
Trophi Daily 2 AB	556702-1471	100
Trophi Daily 4 AB	556708-2762	100
Trophi Daily 5 AB	556708-3307	100
Trophi Daily 6 AB	556708-3547	100
Trophi Daily 7 AB	556708-3463	100
Trophi Daily 8 AB	556708-3455	100
Trophi Daily 9 AB	556959-1224	100
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	100
Trophi Örnsköldsvik AB	556990-6653	100
Trophi Kometen AB	556990-2306	100
Trophi Karlskrona AB	556728-5746	100
Trophi Halmstad AB	559000-6531	100
Trophi Svärdkrona AB	559008-5501	100
Trophi Köping AB	556664-7581	100
Trophi i Lidköping AB	556931-8503	100
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	100
Trophi Simrishamn AB	556948-7571	100
Trophi Katrineholm AB	559053-9390	100
Trophi Luleå AB	559053-9408	100
Trophi Sandviken AB	559056-6518	100
Trophi Råå AB	556827-3089	100
Trophi Umeå AB	559088-0083	100
Trophi Sundsvall AB	559098-8779	100
Trophi Kristianstad 2 AB	559062-9035	100
Trophi Weibullsholm AB	556763-2814	100
Trophi Nacksta AB	559062-1685	100
Trophi Hökarängen AB	559363-4487	100
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	100
Trophi Centrumfastigheter 1 AB	556939-9792	100
Trophi Arninge 2 AB	556942-6728	100
Trophi Arninge 1 AB	556942-6777	100
Trophi Arninge 3 AB	556942-6645	100
Trophi Tuna Park AB	556942-6785	100
Trophi Boländerna AB	556942-6694	100
Trophi Centrumfastigheter 2 AB	556939-9735	100
Trophi Bäckebol 1 AB	556405-6405	100
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	1
Trophi Holding Jönköping AB	559209-4170	1
Trophi Jönköping 1 AB	559209-4188	1
Trophi Jönköping 2 AB	559209-4154	1
Kommanditbolaget Herkulesvägen	969677-3846	1
Trophi Holding Sweden 7 AB	559415-0715	1
Trophi Holding Sweden 8 AB	559428-7533	1
Trophi Nockeby Holding AB	556229-5609	1
Trophi Nockeby AB	556229-5609	1
Trophi Borensberg AB	556917-3700	1
Trophi Botkyrka AB	559005-1156	1
Trophi Länna 2 AB	556651-9772	1
Trophi i Ljungby AB	556683-5228	1
Trophi Knivsta AB	556956-1581	1
Trophi Husevaru AB	559402-1973	1
Trophi Mästjägaren AB	556827-3527	1
Trophi Gumsbacken Nyköping AB	556741-2134	1
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	1
Trophi Kesko AB	556971-2838	1
Trophi North Star AB	556818-3684	1
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	1
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	1
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	1

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	And
Trophi Tuusula Holding Oy	2560707-9	1
Kiinteistö Oy Majavantie 5	2203080-9	1
Trophi Malmi Holding Oy	2560711-6	1
Malmintorin Kiinteistöosakeyhtiö	0634614-1	47
Trophi Tikkurila 1 Holding Oy	2560709-5	
Trophi Tikkurila 1 Oy	2560712-4	
Trophi Tikkurila 2 Holding Oy	2560708-7	

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035347

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Kiinteistö Oy Asematie 8	0362815-1	42,5
Trophi Olari Holding Oy	2548911-3	100
Kiinteistö Oy Olarin Komeetanranta 3	0943332-0	100
Trophi Pakila Holding Oy	2606564-6	100
Trophi Pakila Oy	2606558-2	100
Trophi Kivenlahti Holding Oy	2606565-4	100
Trophi Kivenlahti Oy	2606563-8	100
Trophi Kuulapolku Holding Oy	2606566-2	100
Kuulapolun Liikekiinteistö Oy	0124069-8	60,27
Trophi Kontula Holding Oy	2606568-9	100
Kontulan Ostoskeskus Oy	0200267-5	19,8
Trophi Vuosaari Holding Oy	2606572-6	100
Trophi Vuosaari Oy	2606571-8	100
Suomen Ruokakauppasijoitus Oy	2375373-4	100
Kiinteistö Oy Itin Merrankuja 3	2464141-9	100
Kiinteistö Oy Lieksan Rantalantie 13	2464137-1	100
Kiinteistö Oy Pertunmaan Pertuntie 21	2464108-0	100
Kiinteistö Oy Savonlinnan Kaartilantie 9	2464148-6	100
Kiinteistö Oy Haapajärven Kustaa Vaasankatu 3	2488054-0	100
Kiinteistö Oy Hangon Esplanaadi 67	2488056-7	100
Kiinteistö Oy Helsingin Kaarelantie 14	2488057-5	100
Kiinteistö Oy Janakkalan Harvialantie 3	2488059-1	100
Kiinteistö Oy Joensuun Pohjolankatu 31	2488061-2	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kirkkokatu 6	2488065-5	100
Kiinteistö Oy Jämsän Kenraalintie 9	2488066-3	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie 30	2488069-8	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie 1	2488070-0	100
Kiinteistö Oy Kemin Ouluntie 29	2488072-7	100
Kiinteistö Oy Keminmaan Vajokkaantie 4	2488073-5	100
Kiinteistö Oy Kesälahden Kesälahdentie 39	2488074-3	100
Kiinteistö Oy Kihniön Kihniöntie 12	2488077-8	100
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljänportti 3	2488078-6	100
Kiinteistö Oy Kotkan Koulukatu 6	2488079-4	100

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	100
Kiinteistö Oy Kuhmoisten Toritie 53	2488085-8	100
Kiinteistö Oy Kuopion Julkulanniementie 5	2488086-6	100
Kiinteistö Oy Kuopion Neulamäentie 28	2488089-0	100
Kiinteistö Oy Kuortaneen Keskustie 43	2488090-3	100
Kiinteistö Oy Lahden Hämeenlinnantie 67	2488091-1	100
Kiinteistö Oy Laihian Laihiantie 43	2488093-8	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kauppakäytävä 3	2488094-6	100
Kiinteistö Oy Lapuan Lassilantie 3	2488095-4	100
Kiinteistö Oy Liperin Keskustie 9	2488097-0	100
Kiinteistö Oy Loviisan Mariankatu 33	2488098-9	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Pihlajatie 3	2488100-9	100
Kiinteistö Oy Mänttä-Vilppulan Seppälänpuistotie 1	2488101-7	100
Kiinteistö Oy Nurmeksen Porokylänkatu 8	2488102-5	100
Kiinteistö Oy Närpiön Närpiöntie 8	2488103-3	100
Kiinteistö Oy Oulun Kangaskontiontie 15	2488104-1	100
Kiinteistö Oy Oulun Koisotie 1	2488106-8	100
Kiinteistö Oy Outokummun Kummunkatu 9	2488107-6	100
Kiinteistö Oy Porin Vanhakoivistontie 10	2488109-2	100
Kiinteistö Oy Posion Posiontie 26	2488110-5	100
Kiinteistö Oy Pudasjärven Sähkötie 1	2488111-3	100
Kiinteistö Oy Puolangan Ouluntie 7	2488112-1	100
Kiinteistö Oy Rauman Teollisuuskatu 2	2488114-8	100
Kiinteistö Oy Seinäjoen Tapiolantie 18	2488115-6	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Keskustie 15	2488117-2	100
Kiinteistö Oy Siikajatvan Pulkkilantie 21	2488118-0	100
Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20	2488120-1	100
Kiinteistö Oy Virtain Virtaintie 28	2488123-6	100
Karstulan Liiketalo Oy	0175835-8	100
Asunto Oy Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	14,39
Asunto Oy Kotkan Senioripooki	2260831-6	15
Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	70

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	100
Kiinteistö Oy Liikekannel	0602811-9	41,85
Kiinteistö Oy Merenpauhu	0358944-7	35
Kiinteistö Oy Pattijoen Keskus	0545713-0	57,5
Kiinteistö Oy Perniön Liikekeskus	0874050-5	24,6
Kiinteistö Oy Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	100
Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo	0940326-0	36,9
Kiinteistö Oy Pähkinätori	0124264-2	67,6
Kiinteistö Oy Ähtärin Monitori	0605835-0	38,3
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	0536084-9	81,6
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	34,6
Mäntän Pysäköinti Oy	0622665-7	47,96
Puistolan Liikekeskus Oy	0200334-4	39,6
Kiinteistö Oy Villähteen Liikekeskus	0659699-2	70,9
Kiinteistö Oy Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	42,79
Trophi New Holding 3 Oy	3134097-2	100
Trophi New Holding 4 Oy	3134096-4	100
Trophi Viikki Holding Oy	2683325-4	100
Kiinteistö Oy Helsingin Viikintori 3	1962618-5	100
Trophi Jämsä Holding Oy	2683337-7	100
Kiinteistö Oy Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	100
Kiinteistö Oy Kemin Rytikatu 3	2319128-4	100
Trophi Akaa Holding Oy	2683332-6	100
Kiinteistö Oy Toijalan Karantie 2	2319171-9	100
Trophi Oulu Holding Oy	2683339-3	100
Kiinteistö Oy Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	41,89
Trophi Kotka Holding Oy	2764922-1	100
Kiinteistö Oy Kotkan Kirkkokatu 30	0468467-3	100
Trophi Tampere & Turku Holding Oy	2764925-6	100
Kiinteistö Oy Turun Villarinkatu 3	2764921-3	100
Kiinteistö Oy Tampereen Eka	0155113-8	100
Trophi Keskimaa Holding Oy	2878658-6	100
Trophi Asemakatu 4 Oy	2878653-5	100

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	And
Trophi Liepeentie 17 Oy	2878655-1	1
Trophi Martinpolku 22 Oy	2878657-8	1
Kiinteistö Oy Keuruun Riihikumpu	0927200-2	
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	3
Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	
Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	
Trophi Kalajoki Merenojantie 2 Oy	2975791-2	1
Trophi Nivala Toritie 13 Oy	2975790-4	1
Kiinteistö Oy Kannuksen Siltakatu 6	2958882-1	1
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Ratakatu 31	2958884-8	1
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Katajakatu 10-12	2958761-8	1
Kiinteistö Oy Muuramen Virastotie 7	3134099-9	1
Trophi Cherry Holding Oy	2871197-1	1
Kiinteistö Oy Vääksyn Citytori	1001804-4	1
Kiinteistö Oy Harjavallan Haikara	2909251-9	1
Kiinteistö Oy Kajaanin Kaste	2909255-1	1
Kiinteistö Oy Kivikon Liiketalo	2028466-1	1
Kiinteistö Oy Kuhmon Kuhmon	2909276-2	1
Kiinteistö Oy Kuusamon Kuha	2909258-6	1
Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakatu 7	1630117-4	1
Kiinteistö Oy Vantaan Laajavuorenkuja 2	1630702-3	1
Kiinteistö Oy Lempäälän Leimu	2909249-8	1
Kiinteistö Oy Loimaan Loiste	2909271-1	1
Kiinteistö Oy Noormarkun Noste	2909275-4	1
Kiinteistö Oy Vantaan Ollaksentie	1943029-7	1
Kiinteistö Oy Oriveden Ori	2909281-8	1
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Aulangontie 1	2609955-5	1
Trophi Nora Holding Oy	2959166-8	1
Kiinteistö Oy Pieksämäen Kukkaroniementie 5	3019251-7	1
Kiinteistö Oy Kemin K-CM	3019253-3	1
Trophi Management Finland Oy	3134095-6	1

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, EH, MB, KPP, CM

20240527053548

NOT 3
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter fördelade utifrån kedje tillhörighet	2023	2022
Sverige		
ICA	229 496	208 060
Axfood	172 979	149 401
Coop	211 399	193 278
Bergendahlgruppen	55 026	27 014
Övriga	67 138	45 821
Summa dagligvaror	736 038	623 574
Övriga hyresgäster	102 168	106 933
Övriga intäkter (drifttillägg)	131 132	141 070
Summa hyresintäkter Sverige	969 337	871 578
Finland		
S-Group	210 740	180 720
Kesko	204 706	179 376
Övriga	12 307	8 461
Summa dagligvaror	427 752	368 557
Övriga hyresgäster	–	–
Övriga intäkter (drifttillägg)	–	–
Summa hyresintäkter Finland	427 752	368 557
Summa totala hyresintäkter	1 397 089	1 240 135

Per den 31 december 2023 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktslängden för dessa avtal är vanligen mellan tre och fem år. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2023.

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2023	2022
Inom ett år	1 413 337	1 282 788
Senare än ett men inom fem år	3 798 056	3 470 486
Senare än fem år	1 815 509	1 898 992
Summa	7 026 902	6 652 266

NOT 4
KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Drift- och underhållskostnader	2023	2022
Driftkostnader	–185 906	–184 854
Underhåll	–125 591	–99 822
Fastighetsskatt	–55 428	–57 382
Övrigt	–12 914	–16 118
Summa drift- och underhållskostnader	–379 840	–358 176
Central administration		
Portfölj- och bolagsarvode	–18 186	–17 708
Fastighetsförvaltningsarvode	–42 114	–38 270
Konsultkostnader	–10 031	–4 768
Revisionsuppdrag	–3 952	–3 632
Fastighetsvärdering	–1 790	–2 234
Advokatkostnader	–2 562	–1 654
Personalkostnader	–24 971	–23 692
Övrigt	–9 061	–6 205
Summa central administration	–112 669	–98 163
Ersättning till revisorer		
EY Revisionsuppdrag	–3 631	–3 487
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–256	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–65	–145
Summa ersättning till revisorer	–3 952	–3 632

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivn och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssä ringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relatera till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035249

NOT 5
ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

VD och styrelseledamot anställd av Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Två styrelseledamöter erhåller ersättning som fastställs avbolagsstämman.

Medelantalet anställda Koncernen	2023		2022	
	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Sverige	12	5	12	6
Finland	4	3	4	3
Totalt	16	8	16	9

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter
Styrelse	525	165	811	107
Övriga anställda	14 343	3 480	13 090	3 438
Tantiem	927	187	1 147	279
Pensionskostnader	2 915	–	2 655	–
Summa	18 709	3 831	17 704	3 824

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	4	2	4	2
Verkställande direktör	1	1	1	1
Totalt	5	3	5	3

NOT 6
FINANSNETTO

Finansnetto	2023	
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter	27 049	1
Räntekostnader externa lån	–249 101	–125
Räntekostnader, lån från aktieägare	–13 384	–12
Summa ränteintäkter och räntekostnader enligt effektivräntemetod	–235 436	–125
Kostnader avseende nyttjanderätt	–6 149	–5
Övriga finansiella kostnader	–14 305	–17
Finansnetto	–255 890	–147

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på ege rad i resultaträkningen.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035550

NOT 7.1
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	–1 112 401	502 170
Realiserad värdeförändring	2 122	1 183
Summa värdeförändringar	**–1 110 279**	**503 352**

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

NOT 7.2
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVATINSTRUMENT

	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	–196 648	224 496
Realiserad värdeförändring	–54 349	–731
Summa värdeförändringar	**–250 997**	**223 765**

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 11.

NOT 8
SKATTER

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

	2023	2022
Aktuell skatt på årets resultat	–58 018	–38 997
Skatt från föregående år	–1 378	1 465
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	194 111	–233 445
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**134 715**	**–270 977**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	–712 607	1 363 163
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % (20,6 %)	146 797	–280 812
Effekt av skattesats i Finland 20 % (20 %)	–	2 609
Förvärvseffekt	–6 200	–103
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Finland	–440	–1 762
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Sverige	–7 727	–2 916
Skatt från föregående år	–1 378	1 465
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	–59	–39
Skattereduktion inventarier	–	8 181
Ej avdragsgillt räntenetto	–766	–2 849
Nyttjande av underskottsavdrag som ej värderats	4 274	2 716
Övrigt	214	2 533
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**134 715**	**–270 977**

Den effektiva skattesatsen uppgår till 18,9 procent (19,9).

Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat. Under året har 1 127 tkr (– 7 007) redovisats i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt	2023-12-31	Förändring 2023	2022-12-31
Hänförligt till			
Förvaltningsfastigheter	–1 287 391	151 698	–1 439 089
Derivat	–14 747	37 170	–51 917
Övrigt	–1 558	–195	–1 363
Nettoskuld uppskjuten skatt	**–1 303 696**	**188 673**	**–1 492 369**
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		188 673	
Tillkommer uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat		5 438	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		**194 111**	

NOT 9
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Trophi har en fastighetsportfölj som per 31 december 2023 omfattar 278 (274) förvaltningsfastigheter varav 171 (166) fastigheter i Sverige och 107 (108) fastigheter i Finland.

Resultaträkning koncernen	2023	2022
Ingående värde	18 204 204	16 959 215
Förvärv	688 200	87 170
Avyttringar	–33 233	–8 419
Investeringar	223 333	204 204
Värdeförändring	–1 112 401	502 170
Kursdifferens	–8 926	459 864
Redovisat värde per 31 december	**17 961 176**	**18 204 204**

Trophi har inga väsentliga åtaganden gällande förvärv, försäljningar och investeringar.

Värderingsmetod och väsentliga antaganden
Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

- Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.
- Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någ överföring av fastigheter mellan olika värderingskat gorier under 2023.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Trop Fastighets AB tillämpar en avkastningsbaserad me Den vanligast använda kalkylperioden är tio år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskra bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighets marknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, k=(1+dr)(1+i)–1, dr= direktavkastningskrav, i=inflatio Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgåen hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid oc appliceras vid utgående hyresavtal. Drift- och unde hållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med ar gen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527033531

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efterföljande års driftsnetto d.v.s. år elva om kalkylperioden är tio år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Varje enskild fastighet har vissa unika karakteristika egenskaper vilket innebär att det finns vissa skillnader i värderingsparametrar. Trophi har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	2,0–10,9
Direktavkastning %	4,3–8,0
Långsiktig vakansgrad %	3–10
Hyresvärde kr per kvm	700–2 900

Värderingsprocess

Trophi Fastighets AB (publ) anlitar externa värderingsinstitut att utföra värdering av förvaltningsfastigheterna. I Sverige anlitas Cushman & Wakefield Sweden AB och i Finland Newsec Advisory Finland Oy. Externa värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter sker två gånger per år med värderingstidpunkt 30 juni och 31 december. Det redovisade fastighetsvärdet per den 31 december 2023 motsvarar ojusterat värdet enligt den externa värderingen.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Signifikant högre (-lägre) hyresvärde skulle isolerat innebära högre/-lägre fastighetsvärde. Högre (lägre) driftkostnader skulle innebära lägre (högre) fastighetsvärde. Om marknadens avkastningskrav blir högre (lägre) minskar (ökar) fastighetsvärdet. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Driftnettoförändring, tkr

Exit Yield	–10 %	–5 %	0 %	5 %	10 %
6,00 %	17 420 953	18 388 784	19 356 6145	20 324 445	21 292 276
6,25 %	16 724 115	17 653 233	18 582 350	19 511 468	20 440 585
6,47 %	16 165 059	17 063 118	17 961 176	18 859 235	19 757 294
6,75 %	15 485 292	16 345 586	17 205 880	18 066 174	18 926 468
7,00 %	14 932 246	15 761 815	16 591 3834	17 420 953	18 250 522

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	(+/–)10 %	2 228/–2 228
Driftkostnad	(+/–)5 %	–215,9/215,9
Avkastningskrav	(+/–)0,25 %	772,3/–668,6

NOT 10
LEASING

Tillgångar med nyttjanderätt per 31 december 2023

	Tomträtter	Kontorslokaler	Tota
Redovisat värde 31 december 2021	141 456	2 881	144 3
Årets aktiveringar	7 654	534	8 1
Av- och nedskrivningar	–	–2 199	–2 1
Valutaomräkning	5 962	102	6 0
Redovisat värde 31 december 2022	155 072	1 317	156 3
Årets nytecknade avtal	1 044	–	1 0
Förändring av befintliga leasingavtal	14 867	7 379	22 2
Årets avslutade leasingavtal	–11 867	–	–11 8
Av- och nedskrivningar	–	–731	–7
Valutaomräkning	–220	–2	–2
Redovisat värde 31 december 2023	158 896	7 962	166 8

Leasingskulder per 31 december 2023.

	Leasingsku
Redovisat värde 31 december 2021	144 3
Nytecknade avtal	8 1
Amortering av leasingskuld	–2 1
Valutaomräkning	6 0
Redovisat värde 31 december 2022	156 4
Årets nytecknade avtal	1 0
Förändring av befintliga leasingavtal	22 2
Årets avslutade leasingavtal	–11 8
Amortering av leasingskuld	–7
Valutaomräkning	–2
Redovisat värde 31 december 2023	166 8

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240531703552

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing.

Tkr	2023	2022
Avskrivningar av tillgångar med nyttjanderätt	–747	–2 178
Räntekostnader på leasingskulder	–6 149	–5 340
Totala kostnader hänförliga till leasing	**–6 896**	**–7 518**

Kontorslokaler har en förfallotid av leasingskuld inom 0–5 år. Leasingskuld avseende tomträttsavtal anses vara evig och amorteras inte.

NOT 11
FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Trophi-koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Styrelsen i Trophi Fastighets AB har fastställt finanspolicyn för koncernen.

Koncernen ska ha en belåningsgrad om maximalt 55 procent, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens långsiktiga ägarperspektiv samt viljan att minimera refinansieringsrisken tillämpas lång kapitalbindning, innebärande löptid på 3–7 år för nya banklån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning.

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

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde	
	31 dec 23	31 dec 22	31 dec 23	31 dec 22	31 dec 23	31 dec 22
Hyresfordringar	6 178	15 186	–	–	6 178	15 186
Derivatinstrument	–	–	155 016	297 732	155 016	297 732
Likvida medel	794 035	950 383	–	–	794 035	950 383
Summa	**800 213**	**965 570**	**155 016**	**297 732**	**955 230**	**1 263 302**
Räntebärande skulder inklusive ägarlån	6 976 566	7 488 924	–	–	6 976 566	7 488 924
Derivatinstrument	–	–	64 777	3 005	64 777	3 005
Leverantörsskulder	45 040	37 622	–	–	45 040	37 622
Summa	**7 021 606**	**7 526 546**	**64 777**	**3 005**	**7 086 384**	**7 529 551**

Verkligt värde
Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om s klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva markna för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- 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 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte bas ras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

Derivatinstrument
Derivatinstrument består av ränteswappar som vär ras till verkligt värde genom diskontering av beräkn framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan observerbar räntekurva. Räntederivaten återfinns i värderingskategori 2 i värderingshierarkin.

Koncernen har både derivatskulder och derivatfo ringar per den 31 december 2023 vilka särredovisa balansräkningen.

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder redovisas till upplupet anska ningsvärde, vilket är redovisat i ovanstående tabell

Övriga finansiella tillgångar och skulder
För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulde som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringa leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av de verkliga värdet.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035353

Ränterisk
Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor.
Koncernen är exponerad mot förändringar i marknadsräntor eftersom koncernens långfristiga finansiering till viss del löper med rörlig ränta. För att begränsa ränterisken ingås, för huvuddelen av finansieringen, räntesäkringsavtal. Räntesäkringarna är tecknade med ISDA dokumentation och i samtliga räntesäkringar erhåller koncernen en fast ränta.

Per den 31 december 2023 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 33 900 (11 462) tkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2023 till 2,51 (1,59) år.

Kreditrisk
Koncernen är exponerad mot kreditrisker i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 11.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Trophikoncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

Likviditet och refinansieringsrisk
Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Koncernens finansiella risker regleras av en finanspolicy som beslutas av styrelsen. Likviditets-, refinansierings- och ränterisken begränsas främst genom spridning av förfall och kreditgivare. Trophi har ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden med ett rambelopp om 2 mdkr.

Bolag inom Trophi-koncernen har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Trophikoncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2023.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2023. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per samma datum. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning kan krävas av motparten.

Förfallotid	Räntebärande skulder	Derivatinstrument	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Totalt
0–6 mån	3 731 652	64 777	45 040	39 378	3 880 847
6–12 mån	581 544	–	–	–	581 544
1–2 år	1 160 366	–	–	–	1 160 366
2–3 år	1 446 047	–	–	–	1 446 047
3–5 år	1 244 571	–	–	–	1 244 571
>5 år	404 386	–	–	–	404 386
Summa	**8 568 566**	**64 777**	**45 040**	**39 378**	**8 717 762**

Riskhantering av kapital
Trophis finanspolicy styr företagets och koncernens finansieringsverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna.

Koncernens 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 koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Trophi-koncernen finansieras per den 31 december 2023.

	31 dec 2023	31 dec 20
Aktiekapital	100 000	100 0
Ovillkorade aktieägartillskott	2 711 265	2 711 2
Lån från ägare	404 386	405 5
Externa lån	8 164 180	8 006 3
Summa finansiering	**11 379 832**	**11 223 1**

Säkringsredovisning
Koncernen har valutarisk avseende dotterbolag i Finland, vilket medför omräkningsdifferenser som redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen tillämpar sedan 2020 säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende skuld i utländsk valuta samt valutaterminer som säkrar valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035354

Då en säkringstransaktion ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom målet för riskhanteringen och strategin. Fastställd säkringskvoten mellan säkringsinstrument och säkrad post baserat på de säkringskvoter som föreligger i de faktiska säkringarna, säkringskvoten är 1:1 för samtliga säkringar.

Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, dvs det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde eller kassaflöden avse enda valutarisk i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att nominellt belopp i säkringsinstrument skulle överstiga värdet i säkrad post.

Avstämning av valutaomräkningsreserven framgår av koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Säkringsinstrument vid utgången av året	Inom 3 mån	4 mån–1 år	senare än 1 år	Totalt
Valutaterminer, nominellt belopp, TEUR	48 700	–	–	48 700
Genomsnittlig säkrad terminskurs, EUR/SEK	11,6202	–	–	11,6202
EUR skulder, nominellt belopp, TSEK	–	–	151 460[1]	151 460

[1] Låneskulden har ingen fastställd förfallotidpunkt.

Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet

	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer vid utgången av året			Förändring i verkligt värde för mätning av effektivitet under året	
Belopp i TSEK	Nominellt belopp	Redovisat värde tillgång (+) skuld (–)	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutaterminer, sålt EUR, köpt SEK	48 700 TEUR	24 854 TSEK	Derivatinstrument	5 444 TSEK	
					–5 885 TSEK
Skulder i utländsk valuta, EUR	13 650 TEUR	–151 460 TSEK	Långfristiga skulder	441 TSEK	

NOT 11.1
RÄNTEBÄRANDE KREDITER OCH LÅN

Koncernens räntebärande krediter och lån	31 dec 2023	31 dec 2022
Långfristiga:		
Banklån	3 850 407	5 866 436
Aktieägarlån	404 386	405 564
Summa långfristiga skulder	4 254 794	6 272 000
Företagscertifikat	1 592 000	923 000
Kortfristiga skulder kreditinstitut	2 721 773	1 216 924
Summa kortfristiga skulder	4 313 773	2 139 924
Summa räntebärande krediter och lån	8 568 566	8 411 924

Koncernens exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	0–1 år	1–5 år	Mer än 5 år	Sum
Lånebelopp	2 942 881	3 825 685	1 800 000	8 568 5

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 3,2 procent (3,0) per den 31 december 2023. Av de externa lånen har 60 procent (63) upptagits i SEK och resterande del i EUR.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet. De säkerheter som ställts teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i koncerne förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag. T outnyttjade checkkrediter finns om 800 000 000

		Icke kassaflödespåverkande förändringar			
	31 dec 22	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakursdifferenser	31 dec
Långfristiga lån	6 272 000	–512 776	–1 504 849	–	419	4 254 7
Kortfristiga lån	2 139 924	669 000	1 504 849	–	–	4 313 7
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–	
Derivatinstrument	3 005	–18 650	–	80 422	–	64 7
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	8 414 929	137 574	–	80 422	419	8 633 3

		Icke kassaflödespåverkande förändringar			
	31 dec 21	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakursdifferenser	31 dec
Långfristiga lån	6 713 194	226 084	–897 845	–	230 567	6 272 0
Kortfristiga lån	1 519 079	–277 000	897 845	–	–	2 139 9
Övriga långfristiga skulder	–		–	–	–	
Derivatinstrument	12 065	–	–	–9 060	–	3 0
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	8 244 338	–50 916	–101	6 256	230 567	8 414 9

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527093553

NOT 11.2
KASSA OCH BANKTILLGODOHAVANDEN

	31 dec 23	31 dec 22
Banktillgodohavanden och kassamedel	792 140	948 488
Spärrade medel	1 895	1 895
Summa	**794 035**	**950 383**

NOT 11.3
HYRESFORDRINGAR

	31 dec 23	31 dec 22
Hyresfordringar	9 672	17 018
Reserv för förväntade kreditförluster	–3 495	–1 831
Summa	**6 178**	**15 186**

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2023.

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – reserverade	Förfallna fordringar – ej reserverade
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	4 786	–	4 786
Förfallna sedan 31–60 dagar	979	434	544
Förfallna sedan 61–90 dagar	272	234	38
Förfallna sedan 91–180 dagar	1 066	877	189
Förfallna sedan mer än 180 dagar	2 420	1 949	470
Summa förfallna fordringar	**9 522**	**3 495**	**6 028**
Avsättningar ej förfallet	–	–	–
Summa	**9 522**	**3 495**	**6 028**

Reserv för osäkra hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2023.

	31 dec 23	31 dec 22
Reserv för osäkra hyresfordringar vid årets början	1 831	2 095
Reserv/återföring under året	1 746	191
Återförda definitivbokade hyresförluster	–83	–455
Summa	**3 494**	**1 831**

NOT 11.4
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	31 dec 23	31 dec 22
Övriga fordringar	24 158	11 241
Momsfordran	33 375	10 102
Försäkringsfordringar	143	2 105
Summa	**57 676**	**23 448**

NOT 11.5
STÄLLDA SÄKERHETER FÖR EGNA SKULDER

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 23	31 dec 22
Pantsatta aktier i dotterföretag	7 264 587	7 966 310
Fastighetsinteckningar	14 707 388	14 015 595
Summa	**21 971 975**	**21 981 905**

Tillgångarna som anges i noten kan tas i anspråk vid överträdelser av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

NOT 11.6
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	31 dec 23	31 dec 22
Finansiella kostnader	9 212	4 707
Hyresrabatter	52 819	42 507
Driftkostnader	30 889	48 465
Upplupna intäkter	29 580	6 741
Summa	**122 500**	**102 419**

NOT 11.7
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	31 dec 23	31 dec 22
Moms	11 518	11 223
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	1 841	2 087
Övrigt	26 020	23 265
Summa	**39 378**	**36 576**

NOT 12
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	31 dec 23	31 dec 22
Förutbetalda hyror	200 904	151 909
Driftskostnader	57 793	60 826
Ränta	–	1 644
Övrigt	1 200	1 268
Summa	**259 897**	**215 647**

NOT 13
EGET KAPITAL

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

NOT 14
UPPLYSNINGAR OM TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Trophi Fastighets AB (publ) har ett avtal om portfö och bolagsförvaltning med Redito AB innefattande roller som VD och vice VD. Arvodet till Redito AB uppgick till 11,4 miljoner kronor (11,5) för 2023. Avta med Redito AB löper över flera år. Trophi Fastighet AB (publ) har ingått avtal med Redito Property Man gement AB gällande teknisk och viss kommersiell f valtning av Trophis fastigheter i Sverige. Under 202 uppgick arvodet till 20,6 miljoner kronor (14,8). Tre AP-fonden har lämnat aktieägarlån till Trophi-konc nen som en del i finansieringen av verksamheten. P den 31 december 2023 uppgår lånen från ägaren t 404 miljoner kronor (406). Lånen löper med en rän motsvarande 3,20 procent (3,20). Räntekostnader som för räkenskapsåret 2023 uppgick till 13,4 miljo kronor (12,5), var reglerad per den 31 december 20 Räntesatsen är föremål för årlig översyn.

Tredje AP-fonden har ingått ett teckningsåtagan för Trophi Fastighets AB (publ). Teckningsåtagand fungerar som ett kreditlöfte, med en uppsägningst om 18 månader, där Tredje AP-fonden förbinder sig att på Trophis begäran köpa företagscertifikat upp till rambeloppet om 2 miljarder kronor. Ingen del av teckningsåtagandet har nyttjats under räkenskaps året 2023. Trophi Fastighets AB erlägger ersättnin för teckningsåtagandet.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035356

NOT 15
SAMARBETSARRANGEMANG

I den finska delen av Trophi koncernens fastighetsportfölj finns det ett antal delägda fastighetsbolag. Detta är en strategisk och vanligt förekommande form av samarbetsarrangemang i Finland när det gäller ägande och förvaltning av fastigheter. Följande bolag inom Trophi-koncernen är klassade som gemensamma verksamheter (joint operations). Tabellen inkluderar även även svenska samarbetsarrangemang.

Företag	Org nr	Huvudsaklig verksamhetsort	Andel, %
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	42,50
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	47,85
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60,27
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	19,80
Asunto OY Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14,39
Asunto OY Kotkan Senioripooki	2260831-6	Helsingfors	15,00
Kiinteistö OY Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Helsingfors	70,00
Kiinteistö OY Liikekannel	0602811-9	Helsingfors	41,85
Kiinteistö OY Merenpauhu	0358944-7	Helsingfors	35,00
Kiinteistö OY Pattijoen Keskus	0545713-0	Helsingfors	57,50
Kiinteistö OY Perniön Liikekeskus	0874050-5	Helsingfors	24,60
Kiinteistö OY Puistolan Pankkitalo	0940326-0	Helsingfors	36,90
Kiinteistö OY Pähkinätori	0124264-2	Helsingfors	67,60
Kiinteistö OY Ähtärin Monitori	0605835-0	Helsingfors	38,30
Kuivasjärven Liikekeskus OY	0536084-9	Helsingfors	81,60
Kuokkalan Liikekeskus OY	0836273-5	Helsingfors	34,60
Mäntän Pysäköinti OY	0622565-7	Helsingfors	47,96
Puistolan Liikekeskus OY	0200334-4	Helsingfors	39,60
Kiinteistö OY Villähteen Liikekeskus	0659699-2	Helsingfors	70,90
Kiinteistö OY Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	Helsingfors	42,79
Kiinteistö OY Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Helsingfors	41,89
Kiinteistö Oy Keuruun Riihikumpu	0927200-2	Jyväskylä	88,00
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	Jyväskylä	34,60
Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	Jyväskylä	69,00
Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	Jyväskylä	58,00
KvarnTrophi Fastighetsutveckling Kalmar AB	559430-3785	Stockholm	50,00
KvarnTrophi Kalmar AB	559430-4072	Stockholm	50,00

NOT 16
HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Trophis klimatmål blivit godkända av Science Based Targets. Efter periodens utgång har Trophi refinansierat säkerställda banklån om 86,8 miljoner euro.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527055357

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Intäkter	2	84 565	73 990
Central administration	3, 4, 5	–87 671	–75 407
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	263 367	91 917
Finansiella kostnader	6	–87 274	–80 640
Värdeförändring derivatinstrument	7	–240 622	232 825
Resultat av andelar i koncernbolag	8	163 000	844 051
Resultat efter finansiella poster		95 365	1 086 737
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		58	46 916
Resultat före skatt		95 423	1 133 653
Skatt	9	48 772	–48 113
Årets resultat		144 195	1 085 540

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035358

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	8	2 894 301	2 715 597
Långfristiga fordringar hos dotterföretag	10	2 921 423	2 089 851
Derivatinstrument	11	137 532	297 732
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 953 256	5 103 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		942 483	894 291
Övriga fordringar		2 345	3 640
Aktuell skattefodran		7 818	8 614
Förutbetalda kostnader	12	31 197	18 315
Likvida medel		308 822	420 670
Summa omsättningstillgångar		1 292 665	1 345 530
Summa tillgångar		7 245 921	6 448 710

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	100 000	100 0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 083 090	2 997 5
Årets resultat		144 195	1 085 5
Summa eget kapital		4 327 285	4 183 0
Långfristiga skulder			
Lån från aktieägare	14	151 460	151 9
Lån från koncernföretag	14	22 045	22 0
Uppskjuten skatteskuld		2 343	51
Derivatinstrument		64 777	3 0
Summa långfristiga skulder		240 625	228 8
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		505	6 2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	1 592 000	923 0
Skulder till koncernföretag		1 076 750	1 100 4
Övriga kortfristiga skulder		804	1 0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 952	6 0
Summa kortfristiga skulder		2 678 011	2 036 7
Summa eget kapital och skulder		7 245 921	6 448 7

Ställda säkerheter specificeras i not 15.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527083539

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2021	100 000	2 817 782	179 768	3 097 550
Omföring föregående års resultat	–	179 768	–179 768	–
Utdelning	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	1 085 540	1 085 540
Eget kapital den 31 december 2022	100 000	2 997 550	1 085 540	4 183 090
Omföring föregående års resultat	–	1 085 540	–1 085 540	–
Årets resultat	–	–	144 195	144 195
Eget kapital den 31 december 2023	100 000	4 083 090	144 195	4 327 285

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035560

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2023	2022
Löpande verksamhet			
Intäkter		84 565	73 990
Administrationskostnader		–87 671	–75 407
Erhållna räntor		263 387	91 917
Betalda räntor		–87 274	–80 640
Betalda inkomstskatter		–796	–151
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		172 191	9 709
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		–58 925	
Förändring av leverantörsskulder och övriga kort fristiga skulder		–27 730	–732 700
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		85 537	124 520
Kassaflöde från investerings verksamheten			–598 471
Förändring andelar i dotterföretag	6	–178 704	
Utlåning till/från dotterföretag		–	230
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–178 704	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			230
Förändring lån från ägare	13	–441	
Upptagna och lämnade lån till/från dotterföretag		–831 589	12 304
Amorterade/upptagna lån från kreditinstitut		669 000	64 024
Anskaffning räntetak		–18 650	–277 000
Utdelning från koncernföretag		183 000	–42 730
Utdelning till ägare		–	844 051
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–18 681	–
Årets kassaflöde		–111 848	600 649
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		420 670	2 408
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		308 822	418 262
			420 670

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN
20240531703561

NOT 1
GRUNDER FÖR ÅRSREDOVISNINGENS UPPRÄTTANDE

Tillämpade regler och bestämmelser
Moderföretagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderföretaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

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

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Säkringsredovisning
Moderbolaget valutasäkrar del av aktier i dotterbolag och tillämpar säkringsredovisning. Säkring sker via valutaterminer och säkringsredovisning medför att effektiv del av terminernas verkliga värde inte redovisas. Vid förfall av terminerna redovisas det realiserade resultatet i resultaträkningen. För information om de valutaterminer som säkringsredovisas, hänvisas till upplysningar om säkringsredovisning i koncern, not 11.

Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott
Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdeposition. Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultat- och balansräkning är upprättade enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

NOT 2
INTÄKTER
Bolagets intäkter består till 100 % (100 %) av försäljning av managementtjänster till koncernens dotterbolag.

NOT 3
KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2023	2022
Portfölj- och bolagsarvode	–11 427	–11 485
Fastighetsförvaltningsarvode	–34 309	–31 405
Konsult- och advokatkostnader	–10 316	–4 732
Revisionskostnader	–2 218	–1 931
Personalkostnader	–19 127	–19 078
Övrigt	–10 274	–6 775
Summa	–87 671	–75 407

NOT 4
ERSÄTTNING TILL REVISORER

EY	2023	2022
Revisionsuppdrag	–1 897	–1 786
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–65	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–256	–145
Summa ersättning till revisorer	**–2 218**	**–1 931**

Revisionskostnaden för svenska dotterbolag 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. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035362

NOT 5
ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

VD och styrelseledamöter som är anställda av ägaren Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Två (tre) styrelseledamöter har under 2023 erhållit ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie bolagsstämma.

	2023		2022	
Medelantalet anställda Koncernen	**Medelantalet anställda**	**Varav män**	**Medelantalet anställda**	**Varav män**
Sverige	12	5	12	6
	12	**5**	**12**	**6**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala avgifter**	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala avgifter**
Styrelse & verkställande direktör	525	165	811	107
Övriga anställda	10 487	3 312	10 046	3 285
Tantiem	560	176	866	272
Pensionskostnader	2 175	–	2 074	–
	13 747	3 653	13 798	3 664

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	**Antal på balansdagen**	**Varav män**	**Antal på balansdagen**	**Varav män**
Styrelseledamöter	3	1	4	2
Verkställande direktör, tillika styrelseledamot	1	1	1	1
	4	2	5	2

NOT 6
FINANSNETTO

Resultat från finansiella poster	2023	20
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet		
Realiserat resultat valuta-terminer	–22 415	–49
Summa ersättning till revisorer	**–22 415**	**–49**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från dotterföretag	119 428	85 3
Övriga ränteintäkter	143 939	6 5
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**263 367**	**91**
Räntekostnader, aktieägarlån	–5 013	–4 6
Räntekostnader, dotterföretag	–1 168	–12
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**–6 181**	**–16**
Övriga finansiella kostnader	–56 679	–14
Summa finansnetto	**176 093**	**11**

NOT 7
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVATINSTRUME

Värdeförändring derivatinstrument	2023	20
Realiserade värdeförändringar	–54 349	–
Orealiserade värdeförändringar	–186 273	233
Summa	**–240 622**	**232**

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240531703563

NOT 8
AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Trophi Fastighets ABs direktägda dotterföretag förtecknas i tabellen nedan. För fullständig koncernbild se not 2 för koncernredovisningen.

Företag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049	149 574
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200	40 248
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650	59 805
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	344 815	172 390
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 200 050	1 359 916
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	Stockholm	100	70 416	65 415
Trophi Holding Sweden 7 AB	559415-0715	Stockholm	100	936	925
Trophi Holding Sweden 8 AB	559428-7533	Stockholm	100	156 487	170 622
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	105 451	98 481
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482	163 695
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	Stockholm	100	74 800	66 782
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 162	149 945
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100	206 802	205 992
Trophi Management Finland Oy	3134095-6	Helsingfors	100	–	238
Totalt				2 894 301	2 704 027

Ingående anskaffningsvärde	2 715 597
Förvärvat bolag	61
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	178 643
Sålda bolag	–
Utgående anskaffningsvärde	2 894 301

NOT 9
SKATTER

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

	2023	20
Aktuell skatt på årets resultat	–946	
Korrigering av skatt från föregående år	151	
Förändring av uppskjuten skatt	49 568	–47 9
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	48 772	–48
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	95 423	1 133 6
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6 %)	–19 657	–233 5
Aktuell skatt från föregående år	151	
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	33 611	173 8
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–97	
Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto	34 765	11 2
Övrigt	–	
Redovisad skattekostnad	48 772	–48

Den genomsnittliga skatten är –51,11 % (4,24 %). Ur
2023 har ingen skattredovisats i övrigt totalresulta
eller direkt i eget kapital.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035564

NOT 10
LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Långfristiga fordringar hos dotterföretag	2023	2022
Ingående värde	2 089 851	2 614 044
Tillkommande fordringar	1 496 214	103 790
Avgående fordringar	–663 994	–397 217
Värdeförändringar	–648	–230 766
Redovisat värde per 31 december	**2 921 423**	**2 089 851**

NOT 11
DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument	2023	2022
Ingående värde	297 732	31 236
Årets anskaffningar	18 650	42 730
Årets värdeförändringar	–178 850	223 766
Redovisat värde per 31 december	**137 532**	**297 732**

NOT 12
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	31 dec 23	31 dec 22
Finansiella kostnader	9 519	5 585
Finansiella intäkter	14 641	6 741
Administrationskostnader	7 036	5 989
Summa	**31 197**	**18 315**

NOT 13
EGET KAPITAL

	Antal aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2023	1 000 000	100
Per 31 december 2023	**1 000 000**	**100**

NOT 14
RÄNTEBÄRANDE KREDITER OCH LÅN

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån. De beskrivningar om finansiell riskhantering som återfinns bland koncernens noter gäller även för moderbolaget.

	31 dec 2023	31 dec 2022
Långfristiga:		
Lån från aktieägarna	151 460	151 901
Lån från dotterföretag	22 045	22 061
Summa långfristiga skulder	**173 506**	**173 963**
Företagscertifikat	1 592 000	923 000
Summa kortfristiga skulder	**1 592 000**	**923 000**
Summa räntebärande krediter och lån	**1 765 506**	**1 096 963**

Moderbolagets exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	Inom 6 mån	6–12 mån	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2023					
Lånebelopp	–	–	–	173 506	173 506

Den utgående genomsnittliga räntesatsen på aktieägarlånen uppgick till 3,20 (3,20) procent per den 31 december 2023. All kvarvarande upplåning avser EUR. I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder. Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec 2023	31 dec 2022
Mellan 1 och 2 år	–	–
Mellan 2 och 3 år	–	–
Mellan 3 och 4 år	–	–
Mellan 4 och 5 år	–	–
Mer än 5 år	173 506	173 963
Summa	**173 506**	**173 963**

NOT 15
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån. De beskrivningar om finansiell riskhantering som återfinns bland koncernens noter gäller även för moderbolaget.

	31 dec 2023	31 dec 2022
Förvaltningsarvode	2 728	–
Konsultkostnader	1 475	420
Revisionsarvode	773	536
Personalkostnader	1 981	2 536
Fastighetsvärdering	546	487
Räntekostnader	–	1 644
Övrigt	448	418
Summa	**7 952**	**6 040**

NOT 16
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2023	31 dec 2022
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 894 301	2 715 597
Borgen för lån i dotterbolag	6 584 761	7 105 176
Summa	**9 479 062**	**9 820 773**

NOT 17
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig karraktär har inträffat efter årets utgång.

NOT 18
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31 dec 20
Balanserat resultat	4 083 090 0
Årets resultat	144 195 0
Summa	**4 227 285 0**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enlig följande, kr:

	31 dec 20
Balanseras i ny räkning	4 227 285 0
Summa	**4 227 285 0**

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240531703563

Styrelsens och verkställande direktörens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bengt Hellström
Styrelseordförande

Maria Björklund
Styrelseledamot

Kristina Pettersson Post
Styrelseledamot

Jan Björk
Styrelseledamot och VD

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

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

202405270356

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trophi Fastighets AB (publ), org.nr 556914-7647

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trophi Fastighets AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28–59 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–27 och 62–68. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035367

osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Trophi Fastighets AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035368

Styrelse



Från vänster: Kristina Pettersson Post, Jan Björk, Maria Björklund och Bengt Hellström.

Bengt Hellström
Styrelseordförande, styrelseledamot sedan 2012
Född: 1959

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Stockholms universitet. Senior advisor; Chef för alternativa investeringar Tredje AP-fonden; Partner (Investment Manager), EQT Partners AB, Vice President Corporate Finance, Investor AB.
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande Fastighets AB Regio, Trenum AB och Qarlbo NAC AB. Styrelseledamot Gysinge Skog AB, PC Rettig & Co AB och Fastighets AB Virtuosen.

Jan Björk
Styrelseledamot och VD sedan 2012
Född: 1965

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, KTH. Chefsbefattningar inom Aberdeen Asset Management Norden, Chef AM Alecta Fastigheter, grundare av Redito AB.
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande Sinoma Fastighets AB, Redito Holding AB och Redito Property Management AB. Styrelseledamot BREIM AB och iBoxen Holding AB.

Maria Björklund
Styrelseledamot sedan 2019
Född: 1970

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomie magister, Handelshögskolan vid Göteborgs univers tet. Portföljförvaltare AMF alternativa investeringar alternativa räntebärande, Portföljförvaltare Posten Pensionsstiftelse fastigheter, infrastruktur och private equity.
Andra pågående uppdrag: Chef för alternativa investeringar på Tredje AP-fonden. Styrelseledamo Hemsö Fastighets AB, Fastighets AB Regio, Trenu AB, Polhem Infra AB och 4totInvestments AB.

Kristina Pettersson Post
Styrelseledamot sedan 2017
Född: 1964

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör Chalmers Tekniska Högskola, Byggnadsstyrelsen.

Andra pågående uppdrag: Chef Göteborg Vasa-kronan AB. Styrelseledamot i Beyond Us, Nordstar Samfällighet, Fastighetsägarna GFR Göteborg Citysamverkan ideell förening, Stiftelsen Eken.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035369

Ledningsgrupp



Från vänster: Emma Fagerström, COO, Jan Björk Vd, Emil Natanaelsson Vice Vd, Tommi Seppänen, Head of asset management Finland, Linnèa Kylberg CFO, Anna Sundbaum, Hållbarhetschef.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035710

05 Fördjupning hållbarhet

Transaktion 09222115557514802483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035711

Fördjupad hållbarhetsinformation

VÄSENTLIGHETSANALYS
Under 2023 har ett större arbete genomförts för att förbereda organisationen inför hållbarhetsrapporteringen enligt EU:s nya regelverk CSRD, med tillhörande rapporteringsstandard ESRS. I enlighet med direktivet har en dubbel väsentlighetsanalys genomförts. En dubbel väsentlighetsanalys tar hänsyn till både den påverkan som företaget har på människa och miljö och den påverkan hållbarhetsfrågor kan ha på företagets finansiella ställning. En fråga anses väsentlig när den antingen påverkar människa och miljö, och/eller har finansiell påverkan.

Resultatet från den dubbla väsentlighetsanalysen ger bolagets påverkan, risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet och vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga att rapportera på. Bedömningen är inte begränsad till företagets verksamhet utan inkluderar hela värdekedjan. Väsentlighetsanalysen ses över varje år.

VÄSENTLIGHETSANALYSEN GENOMFÖRDES I TRE STEG:

1. Identifiering av påverkan, risker och möjligheter (IRO)
En sammanställning och analys av befintliga dokument, tidigare genomförda väsentlighetanalys och intressentdialog samt ytterligare intervjuer med relevanta intressenter genomfördes för att identifiera väsentliga frågor. Potentiell påverkan, risker och möjligheter i värdekedjan mappades upp och definierades. Tillsammans med de områden som ingår i standarden togs en bruttolista på områden fram.

2. Dubbel väsentlighetsanalys
För att identifiera vilka av alla potentiella påverkan, risker och möjligheter som är väsentliga för Trophi, genomfördes en utvärdering med poängsystem. Ledningen deltog i en workshop där skala, tillämpningsområde och återställbarhet bedömdes utifrån en skala 1–5, och sannolikhet för inträffande på en skala mellan osannolikt och helt säkert. Ett område som fick 3 eller högre bedömdes vara väsentligt. Bedömningen ligger till grund för en kvalitativ bedömning av påverkan.

3. Validering och sammanställning av resultat
Totalt värderades 58 områden, varav följande områden bedömdes väsentliga. Resultatet har validerats av styrelsen.

- Anpassning till klimatförändringar (i värdekedja och egen verksamhet)
- Begränsning av klimatförändringar (i värdekedja och egen verksamhet)
- Energi (i värdekedja)
- Resursinflöden inklusive resursanvändning (i värdekedja)
- Hälsa och säkerhet (i värdekedja och egen verksamhet)
- Mångfald (i egen verksamhet)
- Trygg anställning (i värdekedja)
- Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen (i värdekedjan)
- Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner (i egen verksamhet)
- Miljöcertifierade byggnader

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035172

Klimatbokslut

Trophi redovisar sitt klimatbokslut enligt GHG-protokollets tre kategorier, de så kallade scope 1–3. Klimatbokslutet omfattar både den svenska och finska verksamheten.

Bygg- och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar vad gäller minskad klimatpåverkan. Som en del av Trophis ambition att verka som en hållbar aktör på fastighetsmarknaden har vi kartlagt verksamhetens utsläpp av växthusgaser sedan 2020.

Företag har varierande juridiska och organisatoriska strukturer. Enligt GHG-protokollet behöver därför en kontrollansats fastställas, antingen operational control approach eller financial control approach. Allokeringen av växthusgasutsläpp i Scope 3 berörs av den valda kontrollansatsen och är därför viktig att redovisa.

För Trophis klimatbokslut används financial control approach. Detta innebär att växthusgasutsläpp klassificeras som direkta utsläpp utifrån ägarskap i juridisk mening, exempelvis fordon och fastigheter som verksamheten äger.

För år 2023 uppgår Trophis totala mängd växthusgasutsläpp till 39 400 ton CO_2e, varav 1 163 ton CO_2e härleds till scope 1, 8 695 ton CO_2e till scope 2 och 29 542 ton CO_2e till scope 3. Totalt, sett över samtliga scope, har resultatet minskat mellan år 2022 och 2023. 2023 rapporteras en minskning av 24 897 ton CO_2e.

Det är Sverige som står för majoriteten av utsläppen i scope 2 och 3. I scope 1 står Finland för majoriteten av utsläppen. Detta beror främst på att Finland har haft större köldmedieläckage än Sverige.

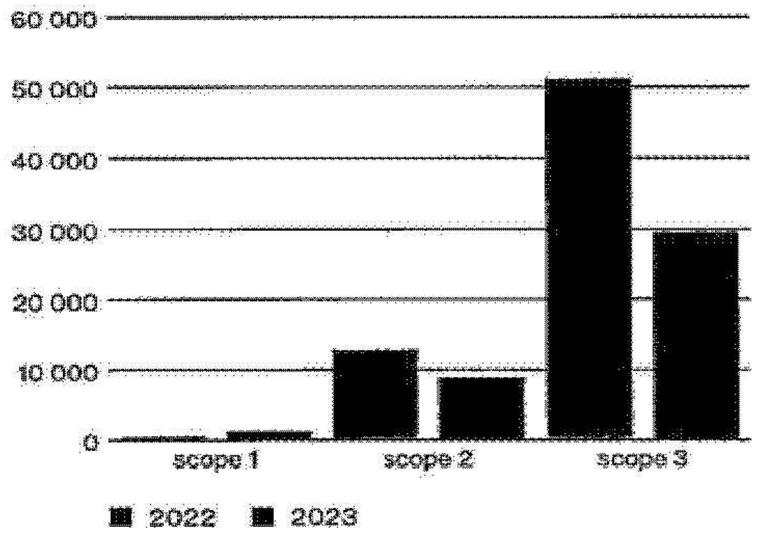
Scope 2 är större år 2023 än för år 2022, och scope 3 är mindre för år 2023 än för år 2022. Detta beror framför allt på en omfördelning av fjärrvärme och el.

Fjärrvärme är för år 2023 placerad i scope 2 och inte i scope 3. Fjärrvärmeanvändningen i Finland för 2022 har justerats (p.g.a. en tidigare felinmatning) vilket resulterar i ett lägre utsläpp i scope 2. El som tidigare låg i scope 3 ligger nu i scope 2. Detta då metodiken har förändrats, och en schablonisering har gjorts där 20 procent av elen har antagits som fastighetsel (scope 2) och 80 procent har antagits som verksamhetsel (scope 3). Detta är en ändring från år 2022 till år 2023. Totala antalet inrapporterade kWh för el har dessutom ökat från ungefär 123 200 000 för år 2022 till ungefär 145 200 000 för år 2023. Det beror delvis på att en schablon ökats från 200 kWh/kvm till 260 kWh/kvm mellan år 2022 och 2023. Denna schablon har använts för de fastigheter där indata i kWh ej finns tillgängligt, utan endast indata i kvm. Schablonen ändrades så att ett mer noggrant och verklighetsbaserat estimat kunnat göras.

Uppdatering av 2022 års klimatbokslut

2022 års klimatbokslut har reviderats utifrån nya antaganden, schabloner och fördelningar i de olika scopen för att få jämförbar data över åren. Den nya beräkningen redovisas i tabellen på s. 67 och stämmer därför ej med tidigare redovisat klimatbokslut.

Utsläpp per scope, totalt (ton CO_2e)



Nyckeltal klimatpåverkan per omsättning och förvaltad yta

Nyckeltal	2023	2022
Utsläpp per omsättning (ton CO_2e/MSEK)	28,2	51,9
Utsläpp per total förvaltat yta (kg CO_2e/m^2)	43,6	74,3
Utsläpp per total förvaltat yta Sverige (kg CO_2e/m^2)	60,8	105,8
Utsläpp per total förvaltat yta Finland (kg CO_2e/m^2)	154,1	250,1

Utsläpp per scope 2023 (ton CO_2e)

	Finland	Sverige	Totalt
Scope 1	953	211	1 163
Scope 2	2 440	6 254	8 695
Scope 3	2 088	27 454	29 542
Totalt	5 481	33 919	39 400

Definitioner

Scope 1
Egna, direkta utsläpp av växthusgaser från egna fordon, värmepannor och läckage av köldmedia.

Scope 2
Egna, indirekta utsläpp av växthusgaser från köpt energi till egna fastigheter – fjärrvärme, fastighetsel, biogas och bioolja.

Scope 3
Indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpta varor och tjänster från leverantörer och kunder, som exempelvis utsläpp från tillverkning av byggprodukter, personalens tjänsteresor och transporter till och från byggplats.

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

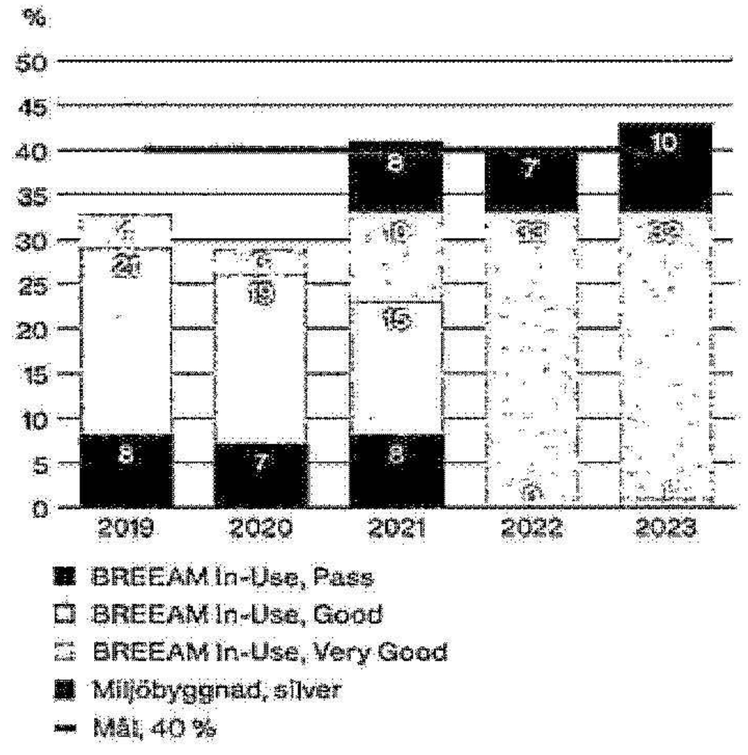
20240527053573

Utsläpp per scope, totalt ton CO_2e	2023	Andel 2023, %	2022	Andel 2022, %
Scope 1	**1 163**	**3 %**	**435**	**1 %**
Uppvärmning	34	3 %	319	73 %
Olja	34	N/A	82	19 %
Gas	0	N/A	238	55 %
Egna driftbilar och tjänstebilar	0	0 %	0	0 %
Köldmedier	1 129	97 %	115	27 %
Scope 2	**8 695**	**22 %**	**12 746**	**20 %**
Fastighetsel	5 347	62 %	9 615	75 %
Varav förvaltade fastigheter	5 347	62 %	9 615	75 %
Varav eget kontor	0	0 %	0	0 %
Fjärrvärme	3 342	38 %	3 131	25 %
Varav förvaltade fastigheter	3 339	38 %	3 128	25 %
Varav kontor	3	0 %	3	0 %
Fjärrkyla	5	0 %	0	0 %
Scope 3	**29 542**	**75 %**	**51 150**	**80 %**
Byggprojekt – material och tjänster	1 437	5 %	4 448	9 %
Varav nybyggnad och tillbyggnad	1 199	4 %	821	2 %
Varav ombyggnad och lokalanpassning	238	1 %	3 627	7 %
Byggprojekt – transporter	340	1 %	148	0 %
Nybyggnad, transport	324	1 %	27	0 %
Till- och ombyggnad och lokalanpassning, transport	16	0 %	121	0 %
Planerat och löpande underhåll	1 710	6 %	2 651	5 %
Projekt och underhåll – avfall	112	0 %	347	1 %
Nybyggnad, avfall	93	0 %	N/A	N/A
Till- och ombyggnad och lokalanpassning, avfall	19	0 %	N/A	N/A
Kapitalvaror	0	0 %	0	0 %
Produktion och distribution av energibränslen (i scope 1 och 2)	1 148	4 %	1 368	3 %
Tjänsteresor	10	0 %	0	0 %
Energi hyresgäster	24 134	82 %	41 935	82 %
Fjärrkyla	19	0 %	0	0 %
Hyresgästel	24 115	82 %	41 935	82 %
Fjärrvärme	0	0 %	0	0 %
Avfall hyresgäst	652	2 %	253	0 %
Totalt	**39 400**	**100 %**	**64 330**	**100 %**

Miljöcertifiering av fastigheter

Arbete med att öka andelen certifierade fastigheter pågår. Målet är att minst 40 procent av fastighetsvärdet ska vara miljöcertifierat enligt BREEAM In-Use eller Miljöbyggnad till 2023, vilket uppnåddes under 2022 (40 procent). Det andra målet avseende miljöcertifiering är att 30 procent av Trophis miljöcertifierade fastigheter ska ha betyget Very good eller motsvarande. Även det målet är uppnått.

Miljöcertifierade fastigheter, andel av fastighetsvärdet



EU:s taxonomi

Taxonomiförordningen är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser och syftar till att definiera miljömässigt hållbara investeringar. För att en aktiv ska anses hållbar enligt taxonomiförordningen mås den bidra väsentligt till minst ett av de sex fastställd miljömålen och undvika avsevärd skada på något a de övriga miljömålen. Dessutom ställs krav avseend sociala aspekter såsom mänskliga rättigheter och arbetsmiljö.

Trophi träffas ännu inte av rapporteringskraven i EU:s taxonomi men har ändå valt att redovisa vilka ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin. Fastigheter är en ekonomisk aktivitet inom taxonomin. För Trophis del återfinns den största andelen i aktiviteterna:

7.1 Uppförande av nya byggnader
7.2 Renovering av befintliga byggnader
7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527035774

Definitioner

	Beskrivning
Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra
Hyresintäkter	Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas marknadsvärde
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader, beräknat på rullande 12-månadersbasis
Uthyrningsbar yta	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter
Direktavkastning	Driftnetto inkl. räntekomponent leasing i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Kalendarium

2024-04-12	Årsredovisning 2023
2024-05-20	Delårsrapport januari–mars 2024
2024-09-03	Halvårsrapport januari–juni 2024
2024-11-19	Delårsrapport januari–september 2024

FRÅGOR OCH MER INFORMATION
Frågor avseende rapporten besvaras av bolagets CFO:
Linnéa Kylberg
telefon: 070-318 98 85
e-post: linnea.kylberg@trophi.se

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240521035375

Trophí



www.trophi.se

Besök:
Birger Jarlsgatan 27
111 45 Stockholm

Post:
Trophi Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås

Transaktion 09222115557514803483 Signerat JB, BH, MB, KPP, CN

20240527053576

Verifikat

Transaktion 09222115557514803483

Dokument

Trophi Årsredovisning 2023
Huvuddokument
69 sidor
Startades 2024-04-09 16:47:28 CEST (+0200) av Linnea Kylberg (LK)
Färdigställt 2024-04-09 20:33:57 CEST (+0200)

Initierare

Linnea Kylberg (LK)
Trophi Fastighets AB
Org. nr 556914-7647
linnea.kylberg@trophi.se
+46703189885

Signerare

Jan Björk (JB)
jan.bjork@trophi.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Henrik Fredrik Björk"
Signerade 2024-04-09 17:54:55 CEST (+0200)

Bengt Hellström (BH)
bengt.hellstrom@live.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT HELLSTRÖM"
Signerade 2024-04-09 16:57:14 CEST (+0200)

Maria Björklund (MB)
maria.bjorklund@ap3.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Christina Björklund"
Signerade 2024-04-09 16:48:14 CEST (+0200)

Kristina Pettersson Post (KPP)
kristina.pettersson.post@vasakronan.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA PETTERSSON POST"
Signerade 2024-04-09 16:51:31 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557514803483

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"
Signerade 2024-04-09 20:33:57 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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY