20230612338314

Styrelsen och verkställande direktören för

Trophi Fastighets AB (publ)

Org.nr 556914-7647

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Undertecknad verkställande direktör i Trophi Fastighets AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 4 maj 2023. 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 23 maj 2023

Jan Björk

List of Signatures

20230612333815

Trophi_årsredovisning_2022.pdf

Name	Method	Signed at
BENGT HELLSTRÖM	BANKID	2023-04-05 17:52 GMT+02
Mats Holger Holgerson	BANKID	2023-04-05 16:02 GMT+02
Maria Christina Björklund	BANKID	2023-04-05 15:42 GMT+02
Jan Henrik Fredrik Björk	BANKID	2023-04-05 15:35 GMT+02
KRISTINA PETTERSSON POST	BANKID	2023-04-05 15:06 GMT+02
CAMILLA NORELL	BANKID	2023-04-05 19:13 GMT+02

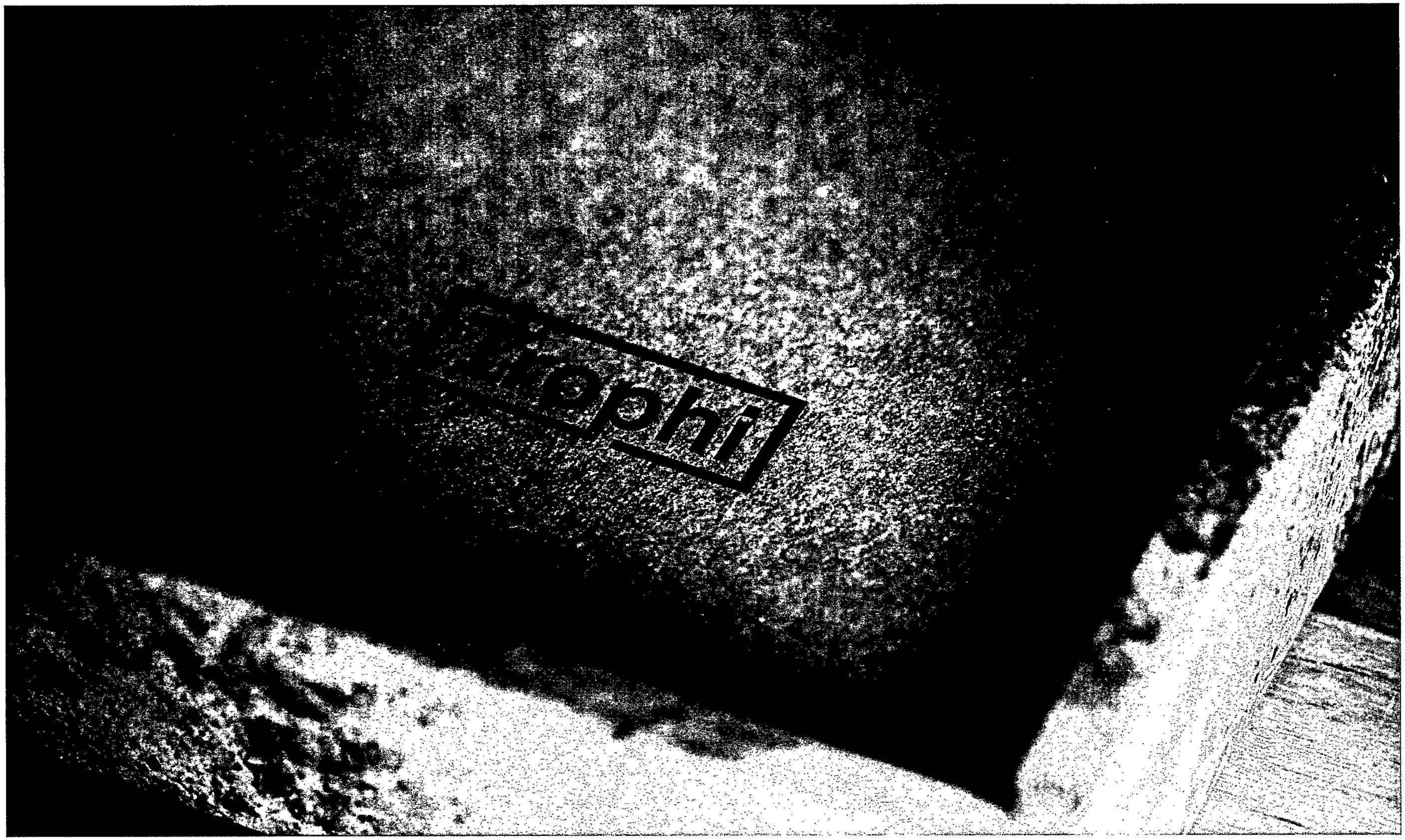
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338816

Trophi
Årsredovisning 2022

Trophi



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338l7

Innehåll

Om Trophi	3
VD-ord	4
Marknads- och branschtrender	6
Strategi	8
Finansiering	9
Fastighetsportfölj	11
Hållbarhetsrapport	13
Förvaltningsberättelse	18
Räkningar	22
Noter	28
Revisionsberättelse	51
Fördjupad hållbarhet	53
Styrelse och ledning	55
Definitioner	57
Kalendarium	57
Kontakt	57

Legal årsredovisning
Den legala årsredovisningen enligt ÅRL framgår av sidorna 18–50.

”

Trophi är ett långsiktigt bolag som är byggt för att stå stabilt i både hög- och lågkonjunktur.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 18

Om Trophi

Trophi är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi skapar trygghet för våra hyresgäster genom långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning.

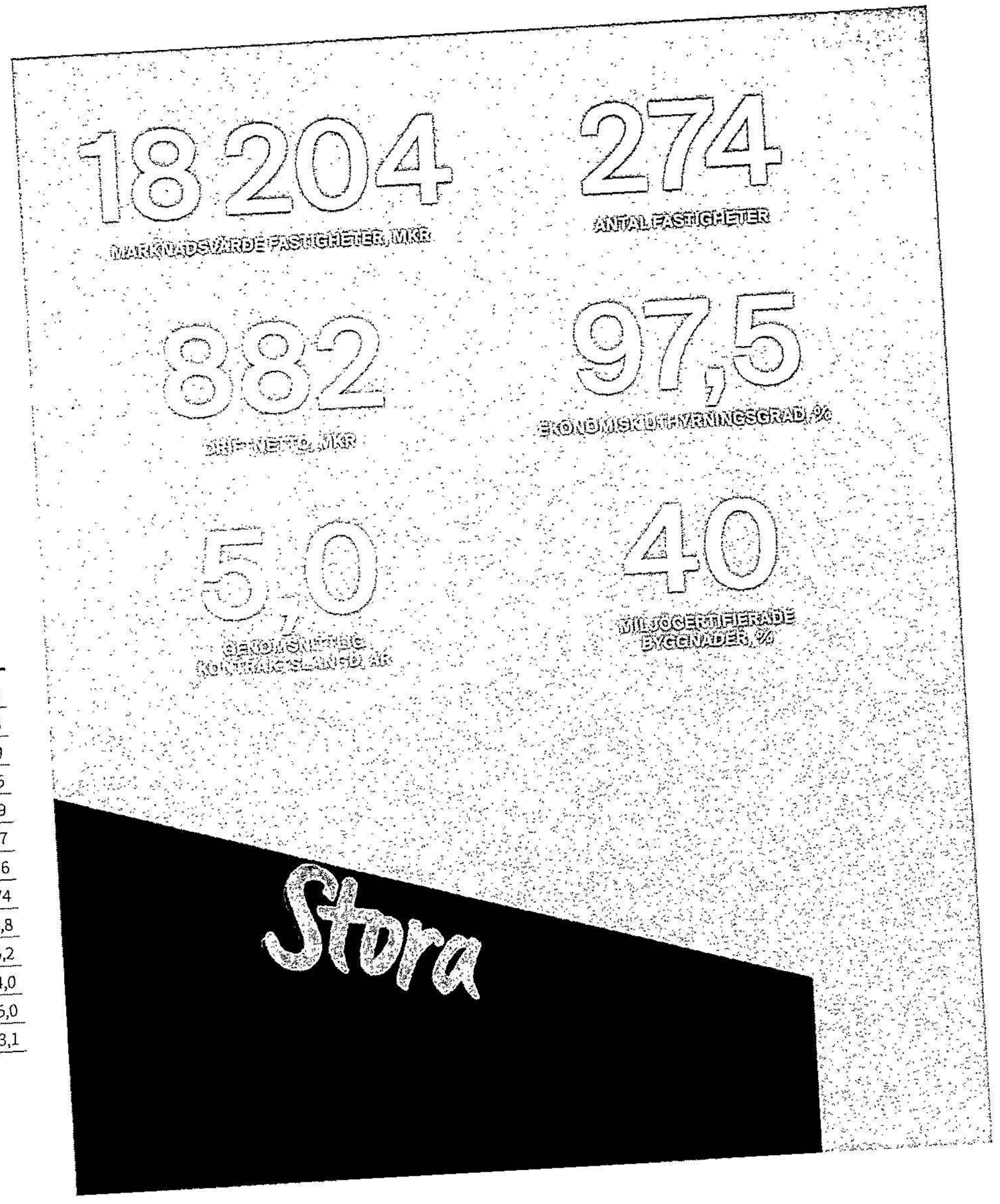
Trophi grundades 2012 och är helägt av Tredje AP-fonden (AP3). Trophi äger 274 fastigheter i Sverige och Finland till ett värde om 18,2 miljarder kronor. 79 procent av hyresvärdet kommer från dagligvarubutiker. Att strategiskt fokusera på dagligvaruhandel innebär att Trophi har långsiktiga och finansiellt stabila hyresgäster med starka marknadspositioner och en kontracyklisk verksamhet. Trophis största hyresgäster är ICA, Coop och Axfood i Sverige samt S-Gruppen och Kesko i Finland som tillsammans står för 69 procent av det totala hyresvärdet.

AP3 står för ett aktivt ägandeskap genom representation i Trophis styrelse. Under bolagets tio år har Trophi etablerat en stark finansiell ställning som innebär hög flexibilitet och motståndskraft för att hantera värde- och räntefluktuationer i såväl hög- som lågkonjunktur.

Under 2022 har Trophi växlat upp bolagets hållbarhetsarbete vilket innefattar nya fokusområden och delmål, läs mer på sidan 13.

TROPHI I SAMMANDRAG

	2022	2021
Hyresintäkter, mkr	1 240	1 153
Driftnetto, mkr	882	853
Förvaltningsresultat, mkr	649	629
Resultat efter skatt, mkr	1 092	2 085
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 204	16 959
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	21 038	19 407
Antal fastigheter, st	274	276
Uthyrningsbar yta, tkvm	865	874
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,0	5,2
Överskottsgrad, %	71,1	74,0
Direktavkastning - marknadsvärde, %	4,8	5,0
Värdeförändring, %	2,8	13,1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867608E8742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338l9

VD-ord

I turbulenta tider står Trophi stabilt. Trophi levererade ett starkt resultat det gågna året och förutsättningarna för fortsatt positiv utveckling är goda.

ETT OMVÄLVANDE ÅR
Med det stormiga omvärldsläget i åtanke är det glädjande att konstatera att Trophi levererat ytterligare ett starkt år. Trophis resultat visar på styrkan i bolagets affärsmodell där en stor andel av hyresintäkterna kommer från finansiellt stabila hyresgäster inom dagligvarubranschen. Dagligvarubranschen har även historiskt visat sig ha kontracykliska tendenser.

FINANSIELL STABILITET
Genom att äga fastigheter inom dagligvaruhandel är Trophi ett bolag som är strukturerat för att leverera hög avkastning till ägarna och därigenom Sveriges pensionärer i såväl hög- som lågkonjunktur.

Under 2022 levererade Trophi ett fortsatt stabilt kassaflöde och hög avkastning på eget kapital. Tack vare vår låga belåningsgrad och höga räntetäckningsgrad har vi utrymme att hantera fortsatt stigande marknadsräntor. Med full indexuppräkning för den stora majoriteten av våra hyresavtal, innebär den höga inflationen att vårt driftnetto sammantaget påverkas positivt.

God likviditet och stabila kassaflöden innebär en trygghet under kommande år när finansiering väntas bli dyrare och eventuellt mer svårtillgänglig. Trophis finansiella stabilitet ger oss förutsättningar att fortsätta vara aktiva på fastighetsmarknaden och vara offensiva i att förvärva samt utveckla fastigheter för dagligvaruhandel på för oss attraktiva platser.

DAGLIGVARUHANDEL
Dagligvaruhandeln har utvecklats kraftigt under 2022 vilket ännu en gång bevisar branschens kontracykliska tendenser, även om tillväxten främst är driven av hög inflation. I Sverige ökade den totala dagligvaruförsäljningen med 5,7 procent. Butiksförsäljningen ökade med 7,1 procent samtidigt som e-handelsförsäljningen minskade med hela 17,0 procent i spåren av samhällets återgång efter pandemin. Trenden där butikshandeln ökar snabbare än handeln i stort är likartad i Finland där den totala dagligvaruförsäljningen ökade med 3,3 procent

>>

VÅR AFFÄRSIDÉ

Att långsiktigt investera i och äga fastigheter med fokus på dagligvaruhandel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867E0E89742D9921BD2B5B540EF6B

20230612338820

”

Bland årets stora milstolpar hör att världens näst största butikskedja, Costco, valde att etablera sig i vår fastighet i Arninge i Täby.

samtidigt som e-handeln med dagligvaror minskade med 3,3 procent. Tendensen visar att den fysiska matvarubutiken behåller sin starka ställning även om e-handeln alltjämt ställer krav på Trophi och våra hyresgäster att anpassa livsmedelsbutikerna för att säkerställa att butikerna är relevanta även framåt. Även i ekonomiskt utmanande tider har Trophis hyresgäster goda förutsättningar att bibehålla en lönsam tillväxt.

COSTCOS FÖRSTA BUTIK I SKANDINAVIEN

Till årets stora milstolpar hör att världens näst största butikskedja, Costco, valde att etablera sig i vår fastighet i Arninge i Täby. Det är bolagets första etablering i Skandinavien som möjliggjordes av att vi kunde erbjuda ett attraktivt läge med optimala lokaler för Costco. Butikskedjans etablering om 13 000 kvadratmeter har stärkt Arninges dragningskraft som en av norra Stockholms mest attraktiva handelsplatser.

TROPHI VÄXLAR UPP HÅLLBARHETSARBETET

Fastighetsbranschen står inför stora utmaningar på hållbarhetsområdet och det stundar en grön omställning som Trophi vill vara med och driva på. Under året har behoven på omställning visat sig än tydligare med fortsatt ökande globala utsläpp och uppvärmning. I Sverige och Finland har kravet på energismarta och hållbara fastigheter gjort sig påmint i och med vinterhalvårets kraftigt ökade energipriser. Vi arbetar med våra hyresgäster för att tillsammans minska våra fastigheters energiåtgång och klimatavtryck. Under året sänktes den totala energiförbrukningen i våra fastigheter med omkring sju procent.

Trophi har under året höjt ambitionsnivån ytterligare vad gäller hållbarhetsarbete och därmed tagit fram nya fokusområden. Arbetet inkluderar tydligare och mer långtgående målsättningar för Trophis bidrag till omställningen som hela samhället står inför. Läs mer om detta på sidan 13.

SÅ ARBETAR TROPHI FRAMÅT

En stor del av Trophis hyresvärde kommer från ett fåtal stora livsmedelsföretag och en nära och positiv kundrelation är därför av yttersta vikt. Under året har vi arbetat för att fokusera våra resurser mot ökad kundorientering och stärkta relationer, ett arbete som kommer fortsätta under 2023 och framåt.

Ett av våra främsta fokusområden för 2023 är hållbarhetsområdet. Vi har stärkt våra interna resurser med bland annat en hållbarhetschef. Det finns inget att vänta på om vi ska bidra till en grön fastighetssektor och nå målen om netto noll-utsläpp i egen verksamhet till 2030 och i hela värdekedjan till 2040.

2023 kommer att präglas av en osäker makroekonomisk miljö. Det är därmed centralt att vi bibehåller vår etablerade finansiella stabilitet. Trophis finansiella stabilitet ger oss goda förutsättningar i vår fortsatta kurs framåt, mot att stärka Trophi som Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel.

Jan Björk
Vd, Trophi Fastighets AB

Händelser under året

- Costco öppnade i Trophis fastighet i Arninge, norr om Stockholm. Etableringen är Costcos första i Skandinavien.
- Trophi förvärvade två handelsfastigheter i Stockholm med dagligvaruaktörer som hyresgäster. Ett tilläggsförvärv genomfördes i Uppsala.
- Trophi vann en markanvisningstävling i Snurrom, Kalmar. Markanvisningen omfattar 8 000 kvm tomtyta och Trophi vann tävlingen tillsammans med flera partners.
- Trophi växlade upp hållbarhetsarbetet.

Arninge, Täby

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867606E89742D9921BD2B8B54EF6B

20230612338821

Marknadstrender 2022

Trophis resultat och verksamhet påverkas av flera yttre faktorer och drivkrafter. Efter flera stabila år präglades räntemarknaden 2022 av stigande marknadsräntor och hög volatilitet i kreditmarknaden.

DAGLIGVARUHANDEL

Majoriteten av Trophis kunder är verksamma inom dagligvaruhandel. Under 2022 har dagligvarubranschen påverkats av stigande kostnader för spannmål, konstgödsel, energi och bränsle. Rysslands invasionskrig mot Ukraina har haft inverkan på nämnda prisbilder. Till följd av den höga inflationen samt stigande boräntor har hushållens konsumtionsutrymme krympt, vilket har skapat ett tydligare prisfokus hos dagligvaruhandelns kunder.

Den höga inflationen och kundernas ändrade konsumtionsvanor med fokus på lågpris har resulterat i en viss marginalpress och minskad lönsamhet hos de stora dagligvaruaktörerna. Det vägs delvis upp av att dagligvarubranschen tenderar att vara kontracyklist och under 2022 steg den totala omsättningen i dagligvarubranschen i Sverige med 7,6 procent under det fjärde kvartalet och totalt 5,7 procent under hela 2022 . I Finland steg den totala omsättningen med 6,0 procent under det fjärde kvartalet och 3,3 procent under hela 2022. Tillväxten var driven av den höga matprisinflationen som i Sverige uppgick till 11,3 procent, vilket var den högsta ökningen sedan början av 1980-talet. I Finland ökade matpriserna med uppskattningsvis 8,9 procent under året.

Källa: SCB, Svensk Dagligvaruhandel årsrapport 2022 och Finnish Grocery Trade Association PTY.

FASTIGHETSMARKNADEN

Att centralbankerna höjde styrräntorna för att stävja den höga inflationen har haft en stor påverkan på fastighetsmarknaden. Även om fastighetsbolagen fortsatt haft god intjäning under året har fastighetsvärdena minskat generellt med cirka 2–5 procent samtidigt som snitträntorna ökat kraftigt. Bolag med relativt hög belåning har gått från nettoköpare till nettosäljare för att stärka sina balansräkningar. Samtidigt har de förändrade marknadsräntorna gjort att säljare och köpares prisförväntningar är ovanligt långt från varandra. Osäkerheten har inneburit att transaktionsvolymen i Norden gått ner jämfört med föregående år, även om den totala volymen fortfarande varit historiskt hög. Transaktionsvolymen i Sverige blev 205 miljarder kronor 2022, vilket är en kraftig nedgång från 2021 då volymen var 355 miljarder kronor. Samtidigt var transaktionsvolymen bara marginellt lägre än de tidigare rekordåren 2019 och 2016 och klart över snittet de senaste 10 åren. Den finska transaktionsvolymen 2022 slutade på 7,8 miljarder euro vilket var en marginell ökning jämfört med 2021.

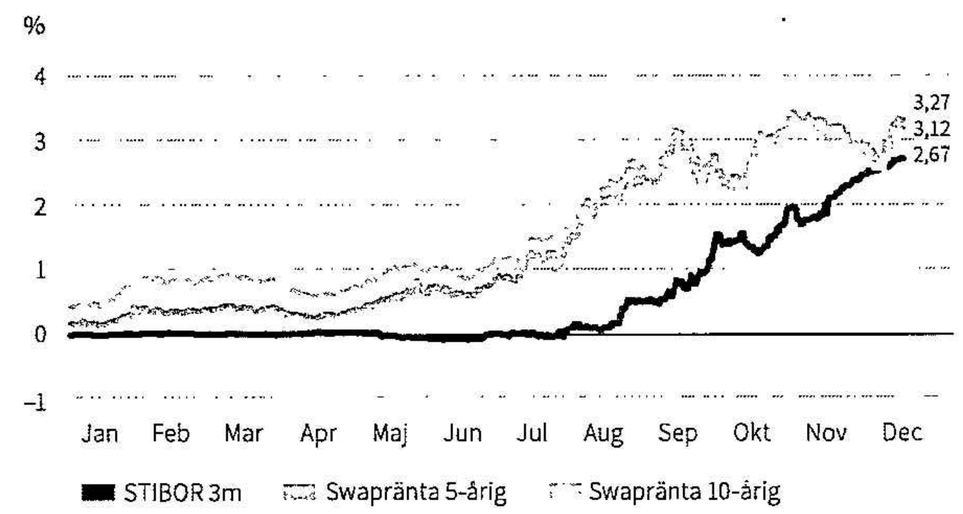
RÄNTE- OCH KREDITMARKNADEN

Större delen av 2022 präglades av rekordhög inflation och dramatiskt höjda styrräntor. Kapitalmarknaden pressades rejält av markro- och geopolitiska risker.

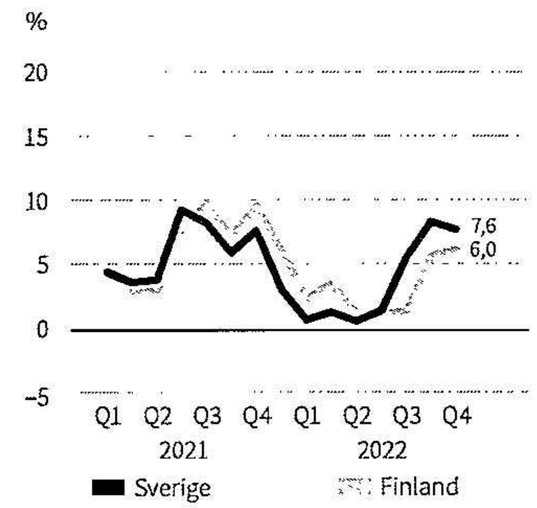
Under året har såväl kort- som långräntor stigit kraftigt. Vid årets utgång uppgick den svenska 5- och 10-åriga swapräntan till 3,3 respektive 3,1 procent jämfört med 0,7 respektive 1,0 procent vid inledningen av 2022. Stibor tre månaders löptid uppgick till 2,7 procent vid årets utgång jämfört med –0,03 procent vid ingången av 2022. Den europeiska räntemarknaden såg en liknande utveckling.

Den europeiska centralbanken, ECB, höjde styrräntan markant under andra halvåret 2022. Vid årsskiftet 2022/2023 var ECB:s styrränta 2,50 procent, jämfört med 0,0 procent vid ingången av året. Europamarknadsräntor med tre månaders löptid ökade med 2,75 procent under året, till 2,15 procent.

DE SVENSKA MARKNADSRÄNTORNAS UTVECKLING ÖVER ÅRET

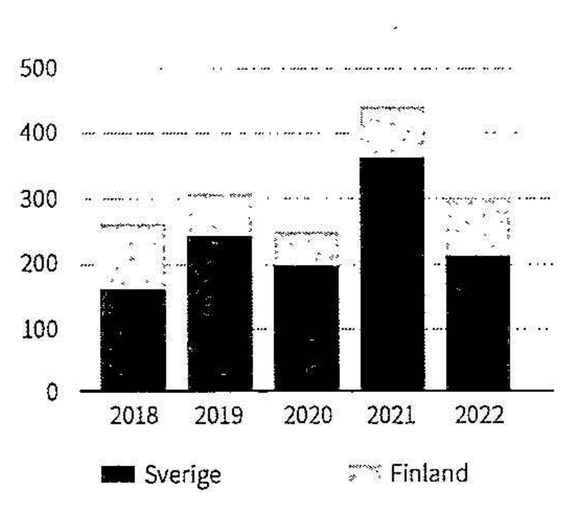


DAGLIGVARUHANDELNS OMSÄTTNINGSUTVECKLING, PER KVARTAL[1] %



1. Källa: Svensk Dagligvaruhandel

TRANSAKTIONSVOLYM, MDKR[2]



2. Källa: Pangea/Colliers

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612333822

Bransch- och omvärldstrender

Trophis verksamhet påverkas av ett antal trender som både utmanar och utvecklar verksamheten, bland annat ökande energipriser, förändrade kundvanor och digitalisering.

Ökande energipriser

Under 2022 ökade energipriserna kraftigt i mellersta och södra Sverige och det har inneburit tydliga kostnadsökningar för både företag och hushåll i stora delar av landet. Prisutvecklingen är resultatet av flera faktorer: global efterfrågan har ökat snabbare än väntat, kapacitetsinvesteringar i energi har varit otillräckliga, och utmaningar i överföringen av energi mellan länder och regioner. Minskad import av rysk gas till Europa som följd av kriget i Ukraina har också haft en inverkan på priset.

SÅ MÖTER TROPHI FÖRÄNDRINGEN

Trophi arbetar tillsammans med hyresgästerna för att energieffektivisera fastigheterna. Under 2022 har vi tillsammans med våra hyresgäster minskat den totala energiförbrukningen i Trophis fastigheter med cirka sju procent. Besparingen har bland annat möjliggjorts av att systematiskt byta till LED-belysning , byte av andra installationer såsom ventilationsaggregat samt genom att säkerställa energieffektiva lösningar som inkluderar värmeåtervinning. Läs mer om Trophis energibesparande åtgärder under året på sidan 15.

Fokus på e-handel inom dagligvaruhandeln

Covid-19 pandemin innebar att e-handeln inom dagligvaruhandeln ökade kraftigt. Från 2019 till 2021 gick handeln från att utgöra 2,8 procent av svensk dagligvaruhandel till 7,1 procent. Efter att pandemin avtagit har kunderna till viss del hittat tillbaka till de fysiska matvarubutikerna. Under 2022 stod e-handeln för 4,5 procent av dagligvaruhandelns omsättning. Den fysiska matvarubutiken är starkt etablerad i Sverige, samtidigt som e-handeln har en plats i framtidens dagligvaruhandel. Matvarubutikers erbjudande inom ramen för e-handel inkluderar idag främst hemleverans och upphämtning av beställda varor i butik.

SÅ MÖTER TROPHI FÖRÄNDRINGEN

Trophi stöttar hyresgästerna i fysiska anpassningar och koncept som krävs för att hantera en ökad efterfrågan på e-handel av matvaror. Det innefattar bland annat att genomföra fastighetsanpassningar för en fungerande drive-through för hämtning av livsmedel. Våra hyresgäster, ser en tydligare fördel i utlämning, jämfört med utkörning av matvaror. Den förstnämnda formen av e-handel anses mer kostnadseffektiv för både slutkonsument och enskild matvarubutik.

Digitalisering av fastighetsförvaltning

Digitalisering av fastighetssektorn är idag en av de starkaste branschtrenderna och möjliggör effektivare förvaltning av högre kvalitet. Utvecklingen möjliggör bland annat ökad automation, smart styrning och centraliserade driftmiljöer som kan medföra kostnadsbesparingar för både Trophi och våra hyresgäster. Digitaliseringen kan, som exempel, innebära nya verktyg för energioptimering, hopkoppling av fastighetssystem, förbättrat inomhusklimat i fastigheterna och ökad vetskap om fastighetens skick.

SÅ MÖTER TROPHI FÖRÄNDRINGEN

Vi har inlett arbetet med att utöka digitaliseringen av fastighetsbeståndet. Vi tror att uppkopplade och kommunicerande fastigheter kan ge bättre underlag för beslut i den löpande fastighetsförvaltningen. Trophi har bland annat implementerat ett avtalshanteringssystem, system för planerat underhåll och ett system för elförbrukning för energiuppföljning. Framåt arbetar Trophi för att succesivt öka möjligheterna att fjärravläsa fastigheternas installationer, främst i form av undermätare och styrsystem.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338823

Strategi för långsiktigt värdesskapande

Trophi är en långsiktig ägare av handelsfastigheter med en vision om att vara det ledande fastighetsbolaget för dagligvaruhandel i Norden.

Trophi fokuserar sitt fastighetsinnehav på kontracyklisk dagligvaruhandel, specifikt dagligvarubutiker med inriktning på livsmedel. Minst 75 procent av portföljens värde, mätt i hyresintäkter, ska utgöras av dagligvarubutiker med inriktning på livsmedelsbutiker. Investeringarna ska riktas mot starka, etablerade butiker på orter med befolkningsökning.

Att fokusera på segmentet dagligvaruhandel kommer med en rad fördelar. Dagligvaruhandeln är relativt okänslig för konjunktursvängningar och tillväxten drivs till stor del av befolkningsökning och inflation.

Dagligvarubutiker är hårt knutna till platsen där de verkar. Hyresgästerna investerar i sina butiker för att anpassa dem efter sin verksamhet och koncept samtidigt som det krävs en detaljplan som tillåter livsmedelsförsäljning. De flesta kommuner är mycket restriktiva till att godkänna nya detaljplaner för livsmedel vilket begränsar konkurrensen för både befintliga livsmedelsbutiker samt vakansrisken på grund av att hyresgästen flyttar.

FÖRVÄRV OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Trophis fastighetsbestånd ska vara geografiskt väldiversifierat med fokus på större städer eller orter med tydlig befolkningstillväxt. Strategin innebär att Trophis hyresgäster har ett stort kundunderlag och därmed goda möjligheter till långsiktig etablering.

Genom Trophis stabila finansiella ställning finns möjligheter att kommande år utvidga fastighetsbeståndet genom förvärv enligt ovanstående kriterier.

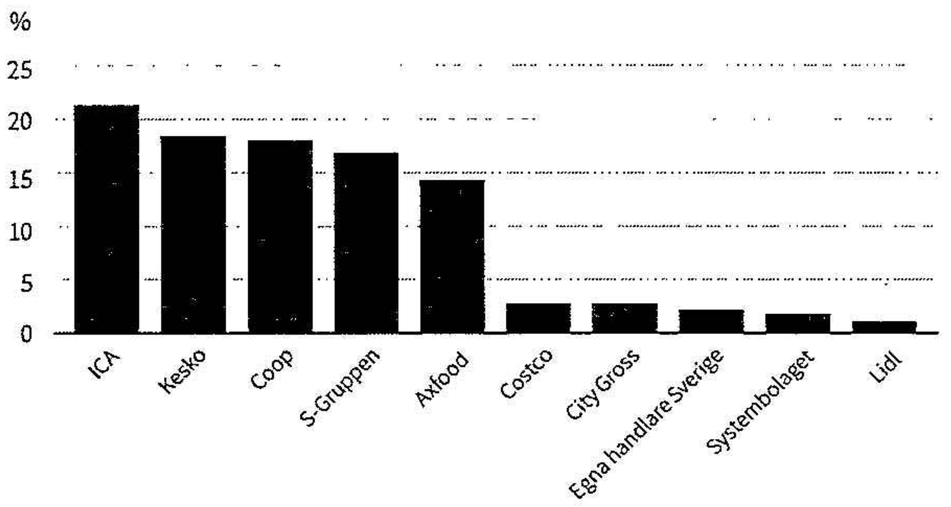
Genom att delta i markanvisningstävlingar kan Trophi vara med i ett tidigt skede i utformningen av en plats och därmed skapa tillväxt, utan att vara beroende av utbudet på fastighetsmarknaden. Trophi har en gedigen vana att bedriva projekt och är en attraktiv samarbetspartner för kommuner i egenskap av en långsiktig fastighetsägare.

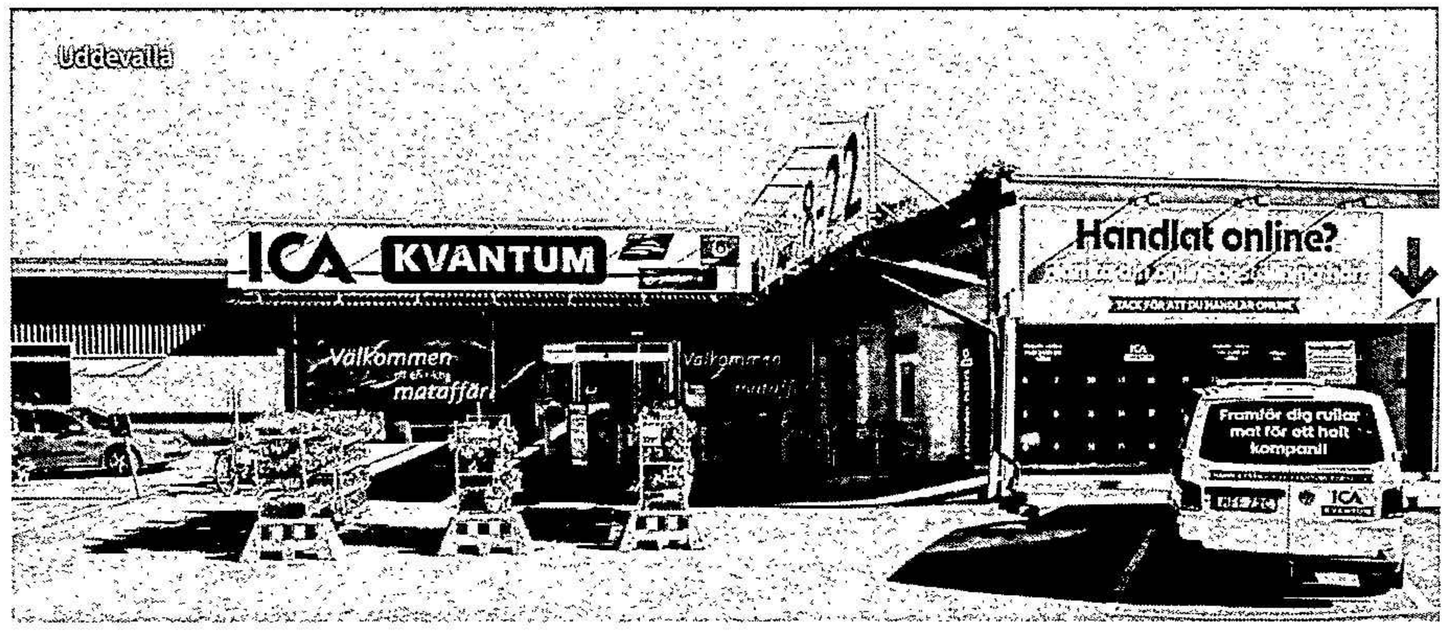
LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE ARBETE

En stor del av Trophis hyresvärde utgörs av avtal med de största aktörerna inom dagligvaruhandel i Sverige och Finland: ICA, Coop, Axfood i Sverige och S-gruppen och Kesko i Finland. Trophi har en nära relation med hyresgästerna. Hyresgästernas långsiktighet styrs inte enbart av livsmedelsbutikernas förutsättningar, utan även av långa och goda relationer mellan hyresvärd och fastighetsägare. Det ställer krav på fastighetsägaren att vara en aktiv förvaltare. Trophi arbetar för att möta hyresgästernas behov och verka för en fastighet som erbjuder en effektiv och säker handels- och arbetsplats, för såväl kunder som för anställda.

Genom långsiktigt värdeskapande arbete generar Trophi hög och riskavvägd avkastning för Sveriges pensionärer.

TROPHIS STÖRSTA HYRESGÄSTER, BASERAT PÅ HYRESVÄRDE





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 24

Finansiering

Det övergripande målet för Trophis finansieringsverksamhet är att säkerställa en långsiktig kapitalstruktur och låga finansieringskostnader utifrån givna ramar. Trophi finansieras med eget kapital, lån från ägaren, banklån och företagscertifikat. Trophi äger fastigheter i Sverige och Finland vilket innebär ett behov av finansiering i både euro och svenska kronor.

STABILA KASSAFLÖDEN

Trophis fokus på dagligvaruhandel i stora och expansiva orter i Sverige och Finland innebär låg risk och stabila kassaflöden, även i perioder med hög inflation och sviktande konjunktur. Under de senaste åren har Trophi levererat starka resultat och en hög avkastning på eget kapital. Kraftigt stigande marknadsräntor har dock inneburit att Trophis räntekostnader ökade under 2022.

BALANSERAD RISKHANTERING

Trophis finanspolicy reglerar finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk och valutarisk. Under 2022 har Trophi justerat målet för andel ränteförfall inom tolv månader från 50–70 procent till 45–65 procent med ett riktvärde om 55 procent, som en anpassning efter rådande ränteläge. Ränteexponeringen säkras med både swappar och räntetak. Trophi har utrymme att klara av en viss andel rörlig ränta då fastigheterna har relativt hög direktavkastning jämfört med andra typer av fastigheter. Räntenettot för Trophi uppgick till –147,8 miljoner kronor under 2022.

KAPITALTILLGÅNG

Trophi ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning vid kapitalförsörjning. Verksamheten finansieras med företagscertifikat, banklån och kapital från ägaren. Vi har strategiskt valt att en stor andel av kapitalet ska utgöras av bankfinansiering med säkerställd skuld från flera väletablerade banker, vilket innebär goda utsikter för oss att refinansiera våra banklån. Trophis bankupplåning villkoras i regel med covenanter som utgår från räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Per den 31 december 2022 uppgick utestående emitterade företagscertifikat till 923 miljoner kronor (1 200) och externa banklån till 6 674 miljoner kronor (6 674) vilket motsvarar en belåningsgrad på 44,1 procent (46,4). Den genomsnittliga räntan på externa lån uppgick vid årets utgång till 3,01 procent (1,09). Likvida medel uppgick till 950 miljoner kronor (837) och outnyttjad checkkredit till 300 miljoner kronor (300).

ANDEL SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD SKULD

KAPITAL- OCH RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

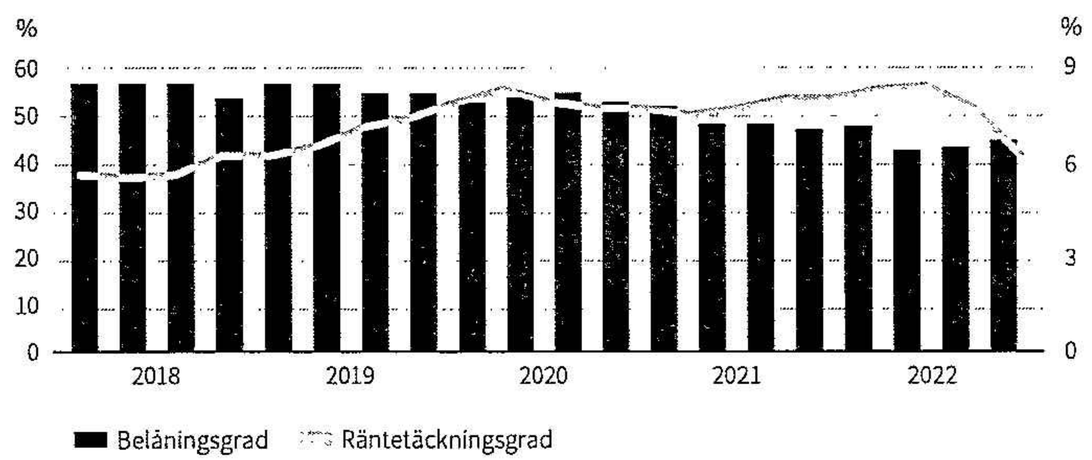
mkr	Låneförfall	Andel %	Ränteförfall[1]	Andel %
0–1 år	2 140	27	4 894	61
1–2 år	3 004	37	700	9
2–3 år	1 163	14	1 000	12
3–4 år	1 721	21	400	5
4–5 år	–	–	534	7
5–6 år	–	–	500	6
Totalt	**8 028**	**100**	**8 028**	**100**

1. Exkluderat räntetak: 2 000 mkr med strikenivå 2,00%, 194 meur strikenivå 2,00%, 2 000 mkr strike 3,50% (löptid 2025–2028).

FINANSIELLA NYCKELTAL

	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
Belåningsgrad, %	44,1	46,4	52,1
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	8,0	7,7
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	3,0	1,1	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	1,3	2,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,0	2,6	2,4

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD, EXTERN SKULD



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B640EF6B

20230612338325

Trophis finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Trophi hanteras i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen.

Espoo, Finland

FINANSPOLICY I SAMMANDRAG

	Policy	Utfall per 31 dec 2022
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	45–55 %	44 %
Kapitalbindning	Minst 2,0 år inkl. kreditlöften och täckningsåtagande	2,0 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 30 % inom 12 månader	27 %
Soliditet	Minst 30 %	48 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	6,2 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 1–3 år	1,6 år
Räntebindning förfall	45–65 % förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	61 %
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 25 % av eget kapital	22 %

”
Trophis fastighetsbestånd genererar relativt hög direktavkastning vilket innebär att vi inte är lika räntekänsliga som bolag med lågavkastande fastigheter.

6,2
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

44,1
BELÅNINGSGRAD, %

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867606E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338826

Våra fastigheter

Trophi är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Genom en aktiv förvaltning skapar Trophi goda och långa relationer med hyresgästerna.

Trophis fastighetsbestånd är geografiskt spritt över Sverige och Finland med en värdemässig tyngdpunkt kring storstadsregionerna.

Värdet av fastighetsportföljen uppgick vid årets utgång till 18 204 miljoner kronor och består av 166 fastigheter i Sverige och 108 fastigheter i Finland med en total uthyrbar yta på 865 300 kvadratmeter.

Geografiskt finns marjoriteten av beståndet i Helsingforsregionen samt södra och mellersta Sverige. 83 procent av Trophis fastighetsbestånd mätt i hyresvärde finns idag i kommuner med fler än 30 000 invånare och/eller en befolkningstillväxt.

Det stora antalet fastigheter innebär en god riskspridning då ingen enskild fastighet står för en avgörande del av hyresvärdet.

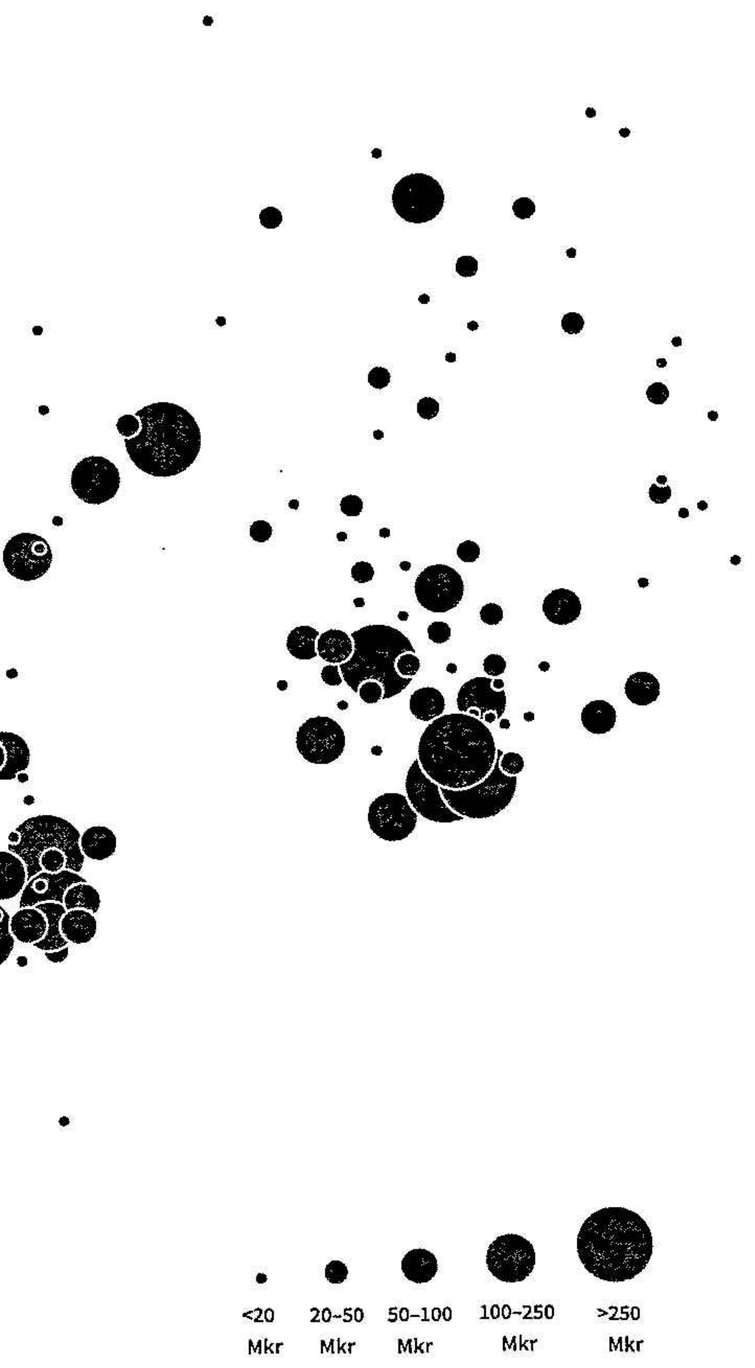
Totalt genererade fastigheterna en omsättning om 1 240 miljoner kronor under 2022, varav 79 procent kommer från dagligvaruhandeln.

Genom att vi fokuserar på dagligvaruhandel har en stor del av Trophis hyresgäster kontracyklisk verksamhet och risken för hyresbortfall är låg. ICA, Coop, Axfood, Kesko och S-Gruppen står tillsammans för 69 procent av hyresvärdet. Trophis genomsnittliga kontraktslängd uppgår till 5,0 år.

Under 2022 genomförde Trophi förvärv av två handelsfastigheter i Stockholm samt ett tilläggsförvärv i Uppsala. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 87 miljoner kronor. Ett fåtal försäljningar av vakanta fastigheter genomfördes under perioden. Den orealiserade värdeförändringen var för helåret positiv och innebar en ökning av fastighetsvärdet med 502 miljoner kronor. De bedömda avkastningskraven justerades inledningsvis upp under året för att falla tillbaka något vid utgången av året. Till följd av försvagad svensk krona i förhållande till euro redovisar Trophi en positiv valutaförändring om 458 miljoner kronor. Under 2022 investerade Trophi 205 miljoner kronor i befintligt bestånd varav det värdemässigt största projektet genomfördes i Trophis fastighet i Arninge, Täby.

>>

274
FASTIGHETER



FASTIGHETSBESTÅND

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	166	108	274
Yta, kvm	608 103	257 186	865 289
Andel dagligvaror, %	72	94	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	98,5	97,5
Marknadsvärde, mkr	12 429	5 775	18 204
Marknadsvärde, kr/kvm	20 439	22 455	21 038
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	5,7	5,0

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
mkr

Fastighetsvärde 1 jan 2022	16 959
Förvärv	87
Försäljning	–7
Investeringar	205
Orealiserad värdeförändring	502
Förändring i valuta	458
Fastighetsvärde 31 dec 2022	18 204

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338827

Arninge Station, en ny destination för handel i norra Stockholm

Trophi förvärvade fastigheten i Arninge i Täby under 2016, då med Coop Forum som största hyresgäst. Strax efter förvärvet påbörjades arbetet med att utveckla fastigheten till en modern handelsplats. 2022 färdigställdes handelsplatsen Arninge Station med en uthyrningsbar yta om 35 000 kvadratmeter, helt uthyrd till välkända aktörer. Trophi har förutom handelsytorna även utvecklat ett helt nytt resecentrum i direkt anslutning till handelsplatsen som både trafikeras av bussar och Roslagsbanan.

I och med ny- och ombyggnationsprojektet, som totalt omfattade 35 000 kvadratmeter, ökade den totala uthyrbara ytan med omkring 17 000 kvadratmeter och inkluderade även ett nytt garage. Bland dagens hyresgäster återfinns bland annat Costco, Coop, Lidl, SATS, Systembolaget och XXL. Fastigheten klassas efter projektet enligt Miljöbyggnad Silver, vilket är i linje med Trophis hållbarhetsambitioner.

I slutet av 2021 invigdes resecentrum i Arninge. Resecentrum kopplar handelsplatsen till en ny station för Roslagsbanan och hållplats för flertalet busslinjer. Resecentrumet som ger en direktaccess till handelsområdet har varit en viktig del i att etablera Arninge som regional stadskärna i nordöstra Stockholm.

INTERNATIONELL DETALJHANDELSJÄTTE

När amerikanska Costco öppnade dörrarna i Arninge i oktober 2022 till det 13 000 kvm stora varuhuset så innebar det detaljhandelsjättens första etablering i Skandinavien. Vi kunde erbjuda Costco de rätta förutsättningarna för etablering, dels genom Arninge Stations strategiska läge och dels med en modern lokal i enlighet med deras krav.Tillskottet av Costco bidrar till att öka Arninge Stations attraktivitet som handelsplats.

SNABBVÄXANDE ARNINGE-ULLNA

Sedan Trophi förvärvade fastigheten i Arninge har vi drivit utvecklingen av området Arninge-Ullna i Täby som länge varit ett traditionellt volymhandels- och verksamhetsområde. Handelsplatsen har ett strategiskt läge med goda kommunikationer. Täby kommun driver nu en utvecklingsplan för att göra Arninge till en mer mångfacetterad stadsdel; med uppgraderat handelsområde, fler arbetsplatser, rekreationsområden och omkring 1 500 bostäder i vad som är en expansiv del av Täby kommun.

Arninge Station

Pågående projekt

NYBYGGNATION EKO I VALBO

I Valbo, Gävle, bygger Trophi en ny fastighet åt EKO Stormarknad.

Trophi förvärvade fastigheten 2015 med generellt låg standard. Av den gamla byggnaden sparas enbart bottenplattan. Den nya byggnaden, med större yta och högre takhöjd, kommer klassas som Miljöbyggnad Silver och utrustas med solceller. Trophi har tecknat ett långt hyresavtal med EKO för hela byggnaden. Projektet beräknas färdigställas under Q4 2023.

Arninge Station

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E897 42D992 1BD2B8B540EF6B

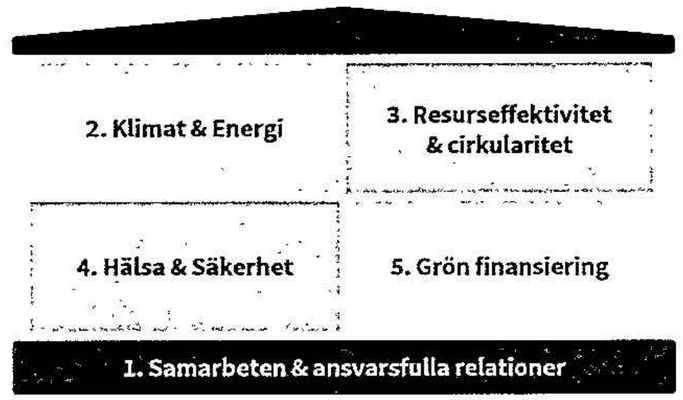
20230612338 28

Långsiktigt hållbarhetsarbete tillsammans med hyresgästerna

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 kunders och ägares förväntningar om att vara ett ansvarstagande fastighetsbolag. Vi gör det genom samverkan med våra hyresgäster, externa förvaltare och leverantörer. Det är så vi bygger en stabil grund till fortsatt framgång.

Sedan 2016 har Trophi arbetat efter en hållbarhetsstrategi samt handlingsplan för mål som ska vara uppfyllda till 2023. Strategin utgår från FNs globala mål för hållbar utveckling där fyra av målen valts ut som relevanta för Trophi. Handlingsplanen innehåller flera mål, främst inom fokusområdena energi och inköp samt mål relaterade till gröna hyresavtal, avfall, klimat, finansiering och ekosystem.

Under 2022 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys med syfte att identifiera relevanta hållbarhetsfrågor för verksamheten. Analysen utgick från vilka risker och möjligheter som kan få hög finansiell påverkan på Trophi samt vår egen påverkan på hållarhetsfrågor i värdekedjan. Läs mer om väsentlighetsanalysen på sidan 53. Utifrån väsentlighetsanalysen har nya fokusområden för Trophis hållbarhetsarbete beslutats.



FOKUSOMRÅDEN FÖR HÅLLBARHETSARBETET

1. Samarbeten och ansvarsfulla relationer
Handlar om Trophis arbete för att skapa långsiktigt produktiva relationer och vårt arbete med att säkerställa att våra leverantörer och partners håller en hög affärsetisk nivå.

2. Klimat och energi
Handlar om Trophis arbete mot netto noll-utsläpp i vår egna verksamhet och i värdekedjan.

3. Resurseffektivitet & cirkularitet
Handlar om Trophis arbete för att öka andelen återvunna och återbrukade material i verksamheten samt ökad sortering och minskad mängd avfall i vår värdekedja.

4. Hälsa & säkerhet
Handlar om Trophis arbete för att skapa säkra och trygga arbetsplatser och miljöer, i och runt våra fastigheter.

5. Grön finansiering
Handlar om Trophis arbete för att upprätta ett ramverk för grön finansiering i syfte att främja en långsiktigt hållbar tillväxt.

Bäckebol, Göteborg

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5178676 0E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 29

Fokusområden

SAMARBETEN OCH ANSVARSFULLA RELATIONER

Våra hyresgäster har, likt Trophi, höga hållbarhetsambitioner. En förutsättning för respektives framgång är att ha en nära dialog och samarbete i hållbarhetsfrågor.

Risker: Som fastighetsbolag med fokus på att förvalta befintliga fastigheter ligger en stor del av Trophis klimatpåverkan utanför bolagets direkta kontroll. Därför finns en risk att Trophi inte uppnår hållbarhetsmålen om inte Trophi tillsammans med våra intressenter lyckas skapa ett bra och konstruktivt samarbete som bidrar i arbetet med de hållbarhetsfrågor som berör Trophi.

Påverkan: Samarbete med hyresgäster, leverantörer och olika aktörer i branschen bedöms leda till positiv påverkan i hela Trophis värdekedja genom att hållbarhetsarbetet accelereras i flera led.

Planerade åtgärder: Under 2023 fortsätter arbetet bland annat genom att stärka rutiner för dialog och samverkan med hyresgäster och övriga intressenter. Under året kommer *Trophi utveckla arbetet för uppföljning av* leverantörer.

KLIMAT OCH ENERGI

Trophis verksamhet ger upphov till direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, vilka vi förväntas följa upp och aktivt arbeta för att minska dess negativa påverkan på klimatet.

Risker: Högre utsläppsrelaterade skatter, högre pris på energi och ökad förekomst av extremväder bedöms alla vara risker med hög sannolikhet och med betydande finansiella konsekvenser för Trophi. Minskad energianvändning genom energieffektivisering och driftoptimering, i kombination med inköp av grön el minskar risken för betydande konsekvenser. En riskanalys av fysiska klimatrisker har utförts för delar av Trophis fastighetsbestånd i syfte att kartlägga potentiella negativa konsekvenser orsakade av extremväder.

Påverkan: Trophis klimatpåverkan uppstår främst i vår indirekta verksamhet genom inköpta material samt energianvändning i fastigheterna. Genom att ställa krav på material och andra inköp som transporter och energiavtal har vi vår påverkan. I samarbete med våra hyresgäster kan energianvändningen minskas ytterligare.

Planerade åtgärder: Under 2023 kommer Trophi arbeta fram en färdplan efter målet netto-noll i vår egen verksamhet till år 2030 och i hela värdekedjan till år 2040. Arbetet med energibesparande åtgärder samt förbättring av klimatdatan kommer fortgå. Framöver kommer Trophi kravställa klimatberäkning av större projekt.

RESURSEFFEKTIVITET OCH CIRKULARITET

En mer effektiv resurshantering och ett ökat cirkulärt förhållningssätt är en av Trophis, och fastighetesbranschens, största utmaningar. Som en del i att minska vår klimatpåverkan och öka motståndskraften mot förändrad tillgång på energi behöver vi arbeta aktivt med energianvändning och energieffektivitet. Trophis ambition är att tillämpa en resurseffektiv affärsmodell utan stora mängder avfall, med fokus på cirkularitet.

Risker: Brist på tillgång till material på grund av hög efterfrågan eller störningar i globala leveranskedjor kan få en stor finansiell påverkan på Trophi och är idag en sannolik risk. Ett proaktivt arbete för att bidra till att implementera nya lösningar på området har därför hög prioritet.

Påverkan: Påverkan uppstår främst när Trophi använder resurser i form av material vid nybyggnad, renoveringar och underhåll. Vi ser att ett målmedvetet arbete för att minska mängden avfall och återvinna och återbruka material är områden som vi kan påverka genom hela värdekedjan.

Planerade åtgärder: Trophi kommer inkludera analys av möjlighet till återbruk i byggprojekt, öka återvinning och minska avfallsmängder.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trophis fastigheter ska vara säkra att arbeta och vistas i. Kraven om hälsa och säkerhet gäller oavsett om det berör egen personal, entreprenörer eller leverantörer som både anlitas direkt av Trophi och av Trophis hyresgäster. Trophi ska även säkerställa en hög nivå av upplevd trygghet för besökare och anställda i och omkring Trophis fastigheter.

Risker: Bristande arbetsmiljö, såväl internt som i värdekedjan kan innebära risker för enskilda individer och för Trophi.

Påverkan: Trophi har ett ansvar för den fysiska och psykosociala arbetsmiljön för våra anställda och för dem vi anlitar. Påverkan sker dels genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete samt kravställning via uppförandekod och uppföljning av dess efterlevnad i leverantörsledet.

Planerade åtgärder: Tydliggöra ansvarsfördelning mellan Trophi och våra intressenter kring hälsa och säkerhet i dialog med medarbetare, hyresgäster och leverantörer. Utveckla befintliga arbetssätt för uppföljningar. Upprätta rutiner och system för regelbundna medarbetarundersökningar.

GRÖN FINANSIERING

En förutsättning för att säkra framtida tillgång till kapital är att Trophi arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor i hela verksamheten.

Risker och möjligheter: Gröna tillgångar bedöms vara en stor möjlighet, både på kapitalmarknaden och bland potentiella hyresgäster. På sikt ser vi att hög hållbarhetsprestanda kan bli en förutsättning för att få tillgång till kapital, vilket ställer krav på hållbarhetsarbetet och rapporteringen.

Påverkan: Tillgången till grön finansiering påverkar primärt Trophis ekonomiska lönsamhet. Rådigheten bedöms därmed vara hög för Trophis egna verksamhet, även om den delvis är beroende av andra intressenter.

Planerade åtgärder: Ta fram ett ramverk för grön och/eller hållbarhetslänkad finansiering senast 2024. Vid ny finansiering ska möjligheter för gröna lån och/eller hållbarhetslänkade lån undersökas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867606E89742D9921BD2B6B540EF6B

20230612338330

Energibesparingsåtgärder

Energieffektivitet är en nyckelfråga för fastighetsbolag. Det visar sig bland annat i Trophis klimatbokslut där majoriteten av bolagets utsläpp i scope 2 kommer från fjärrvärme till fastigheterna. I scope 3 kommer merparten av utsläpp av växthusgaser från elanvändning hos hyresgästen.

Arbetet med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna pågår kontinuerligt och består både av att sänka förbrukningen genom effektivare system/installationer samt genom att nyttja system som geoenergi och solceller för att lokalt producera grön energi. Trophi har som mål att 50 procent av fastigheterna ska ha värmeåtervinning år 2023, vilket uppnåddes under 2022 i det svenska beståndet (69 procent).

Under året har Trophi, tillsammans med hyresgästerna, sänkt elförbrukningen med cirka 7 procent. Energieffektiva fastigheter ger fördelar för såväl Trophi, som hyresgäst och klimat, där relativt enkla insatser ger god effekt. Därav har arbetet med att säkerställa att varje fastighets energikrävande installationer fungerar optimalt hög prioritet.

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.

Även vid utbyte av installationer säkerställer vi att dessa är så energieffektiva som möjligt. Under året har en fastighet konverterats från uppvärmning med oljepanna till fjärrvärme. Majoriteten av våra fastigheter har uppvärmning med fjärrvärme och för de få fastigheter som värms med gas (2 fastigheter) eller olja (3 fastigheter) finns en plan för att dessa ska värmas upp genom ett mer miljövänligt alternativ senast 2025.

Trophi har som mål att årligen låta en extern part genomföra energiinventeringar på ett antal av våra fastigheter i Sverige för att säkerställa att anläggningarna går optimalt efter givna förutsättningar samt vid behov genomföra förbättringsåtgärder.

Gemensam insats gav modern butik

Med gemensamma insatser blev en liten livsmedelsbutik från 1980-talet uppdaterad till modern standard gällande utformning och energieffektivitet.

Trophi förvärvade 2014 en cirka 1 100 kvm stor fastighet i bostadsområdet Tikkakoski, cirka 20 kilometer norr om Jyväskylä centrum. Byggnaden uppfördes 1980 och både fasad och tak var i dåligt skick och behövde förnyas. Dessutom var ventilationssystemen i dåligt skick och ineffektiva.

I april 2022 startade Trophi och hyresgästen Kesko ett gemensamt projekt för att uppdatera fastigheten till en modern livsmedelsbutik, både till utseende och vad gäller energieffektivitet med en beräknad energibesparing om 24 procent.

De första faserna av det gemensamt finansierade projektet omfattade rivning av befintligt ventilationssystem och fasad, samtidigt som plåttaket renoverades. Huvudentrén kompletterades med ett helt nytt vindfång vilket kommer bidra till ett bättre inomhusklimat och ökad energieffektivitet. Under sommaren 2022 installerades ett nytt ventilationsaggregat. Den nya ventilationen är även kopplad till butikens kylmaskiner för att nyttja spillvärmen från kylmaskinen till att värma upp butiken. Invändigt förnyades butiken med bland annat energieffektiv LED-belysning.

I fastigheten driver Kesko idag en livsmedelsbutik under varumärket K-Market.

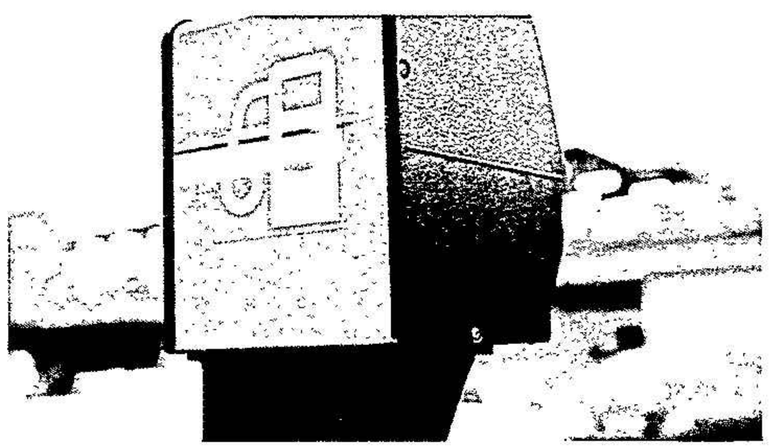
Högre energieffektivitet med ny ventilation och kyla

I Trophis fastighet med hyresgästen ICA Boliden var energiåtgången hög och man såg att en effektivisering av energikällorna skulle medföra både lägre energiåtgång och lägre miljöpåverkan.

I början av 2022 installerade Trophi ett nytt ventilationsaggregat i fastigheten, samtidigt som hyresgästen uppdaterade butikens kylsystem.

De nya systemen sammankopplades för att kunna använda återvunnen värme från kylmaskinerna. I butiken, som tidigare enbart hade elvärme, minskade den totala elförbrukningen, detta tack vare energieffektiva fläktar och kylmaskiner.

När systemet är i fullt bruk förväntas det ge en total besparing om cirka 100 000 kWh/år, vilket innebär cirka 20–25 procents minskning av energiförbrukning i fastigheten.



Laddstolpar för ökat serviceutbud

Trophi arbetar för att utrusta fastigheterna med infrastruktur för laddstolpar till el-bilar. Vid utgången av 2022 fanns ett fåtal laddstolpar installerade på Trophis fastigheter. Under 2022 har avtal tecknats med ett flertal leverantörer av laddstationer och under 2023 planeras cirka 140 laddplatser installeras på 21 av våra fastigheter, från Kristianstad till Umeå.

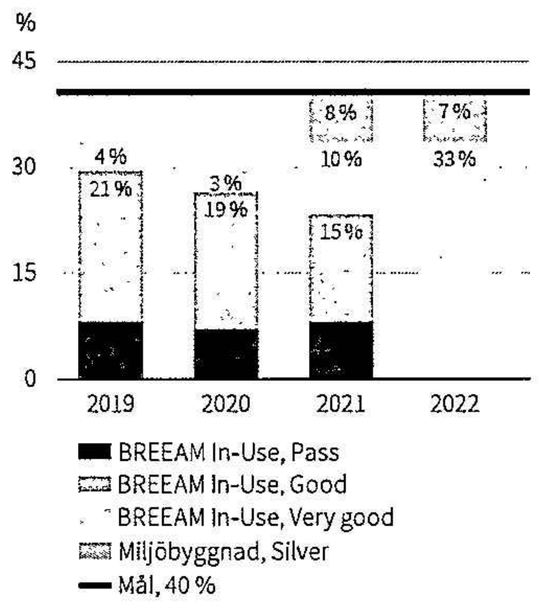
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 31

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



Klimatbokslut

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, bland annat för att få underlag för att kunna sätta egna klimatmål samt ha en tydlig bas för klimatåtgärder.

Genom klimatbokslutet får vi ökad kännedom om storleken på utsläppen och kan utifrån detta arbeta fram verktyg för att möta utmaningarna Trophi står inför. Klimatbokslutet för 2022 visar att möjligheterna för Trophi att ställa om till att vara ett klimatneutralt fastighetsbolag är goda. Målsättningarna är att Trophi ska verka för netto noll-utsläpp i den egna verksamheten år 2030 och i värdekedjan år 2040.

Trophis klimatpåverkan 2022 kartläggs genom klimatbokslutet som är framtaget enligt GHG-protokollet för samtliga scope. Klimatbokslutet är viktigt för det fortsatta arbetet med att minska vår klimatpåverkan.

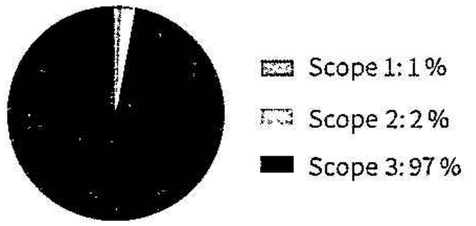
Det är framförallt i scope 1 och 2 Trophi har möjlighet att påverka utsläppen. I scope 1 ingår egna, direkta utsläpp av växthusgaser från egna fordon, värmepannor och läckage av köldmedia. I scope 2 ingår egna, indirekta utsläpp av växthusgaser från köpt energi till egna fastigheter – fjärrvärme, fastighetsel, biogas och bioolja.

Klimatbokslutet i sin helhet finns på sidan 54.

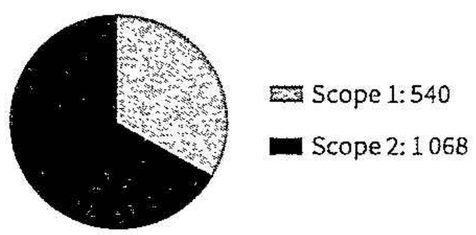
NYCKELTAL KLIMATPÅVERKAN PER OMSÄTTNING OCH FÖRVALTAT YTA

Nyckeltal	2022
Utsläpp per omsättning (ton CO_2e/MSEK)	42
Utsläpp per total förvaltat yta (kg CO_2e/m^2)	61
Utsläpp per total förvaltat yta Sverige (kg CO_2e/m^2)	85
Utsläpp per total förvaltat yta Finland (kg CO_2e/m^2)	210

UTSLÄPP PER SCOPE, TOTALT [TON CO_2E]



TOTALA UTSLÄPP VÄXTHUSGASER, SCOPE 1 OCH SCOPE 2 FÖR 2022 [TON CO_2E]



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 aktivitet ska anses hållbar enligt taxonomiförordningen måste den bidra väsentligt till minst ett av de sex fastställda miljömålen och undvika avsevärd skada på något av de övriga miljömålen. Dessutom ställs krav avseende 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338832

Hållbarhetsarbetet framåt

Omvärldsfaktorer i form av striktare lagstiftning, minskad tillgång till och därmed ökade priser på byggmaterial och energi, samt ökade krav från intressenter påverkar Trophi och den ekonomiska lönsamheten.

Förutom ett fortsatt arbete med att minska bolagets klimatpåverkan och öka energieffektiviseringen kommer Trophi att utveckla rutiner för uppföljningen av leverantörer som bland annat syftar till att säkerställa efterlevnad av mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga frågor i leverantörskedjan. Ett annat område som kommer analyseras ytterligare är frågan om biologisk mångfald och hur Trophis verksamhet kan ha påverkan, såväl positiv som negativ.

Det fortsatta arbetet innebär även att utveckla styrningen av hållbarhetsarbetet, exempelvis genom uppdaterade policyer och uppförandekoder både för egna medarbetare och för samarbetspartners. Trophi har även påbörjat arbetet med att anpassa bolagets hållbarhetsarbete och rapportering till de kommande nya lagkraven från EU:s Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Ett steg i den anpassningen var den dubbla väsentlighetsanalys som genomfördes under 2022, med syfte att identifiera relevanta hållbarhetsfrågor för verksamheten. Vi kommer också fortsätta arbetet genom att besluta om mål och KPIer för att följa upp hållbarhetsarbetet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338833

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 2022.

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 2022 ägde Trophi 274 (276) fastigheter i Sverige och Finland till ett totalt marknadsvärde om 18,2 mdkr (17,0). 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 82 procent (82) dagligvaruhandel, 14 procent (14) sällanköpshandel och 4 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 marknadsfinansiering. Samtliga fastigheter i koncernen ägs av dotterbolag där Trophi har direkt och indikret ägande. 24 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 2022

Trots det oroliga omvärldsläget har Trophi fortsatt leverera god utveckling och avkastning. Trophis fokus på ägande av 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 cirka 87 miljoner kronor. Som ett led i renodlingen av fastighetsportföljen genomfördes även ett fåtal mindre fastighetsförsäljningar. Under verksamhetsåret har Trophi investerat 205 (316) miljoner kronor i befintlig portfölj och per utgången av året fanns aktiva investeringsprojekt till ett värde om 93 mkr (317). Kostnader för underhållsprojekt uppgick till 100 mkr (76).

På årsstämman 2022 fattades beslut att dela ut 315 mkr till bolagets ägare. I december efterskänktes fordran som uppkom till följd av beslutet om utdelningen och medlen överfördes till balanserade vinstmedel.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

mkr	2022	2021	%
Hyresintäkter	1 240	1 153	7,6
Fastighetskostnader	–358	–299	19,6
Driftnetto	**882**	**853**	**3,3**
Central administration	–98	–112	–12,6
Rörelseresultat	**784**	**741**	**5,8**
Finansiella poster	–148	–130	13,3
Resultat efter finansiella poster	**636**	**611**	**4,2**
– varav förvaltningsresultat	**649**	**629**	**3,1**
Överskottsgrad	71,1 %	74,0 %	

INTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick till 1 240 mkr (1 153) under 2022, en ökning med 87 mkr, motsvarande 8 procent. Ökningen är ett resultat av investeringar i befintlig portfölj, genomförda förvärv samt högre drifttillägg med 26 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade och uppgick vid årets utgång till 97,5 procent (96,8). Kontrakterad årshyra uppgick vid årets utgång till 1 108 mkr (1 049) före avdrag för rabatter. Trophis hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Genomsnittlig kontraktstid uppgick till 5,0 år (5,2). Hyresförlusterna uppgick till –0,5 mkr (–0,4).

KOSTNADER

Trophis fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom el, värme, vatten och fastighetsskötsel samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 358 mkr (299), en ökning med 59 mkr, motsvarande 20 procent. Ökningen berodde främst på högre pris för el samt utökat planerat underhåll av Trophis fastigheter i Sverige.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till 882 mkr (853), en ökning med 29 mkr, motsvarande tre procent. Överskottsgraden uppgick till 71,1 procent (74,0). Den lägre överskottsgraden förklaras av högre intäkt för vidaredebiterbara kostnader såsom el som därmed inte påverkar Trophis driftnetto.

ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader minskade med 14 mkr jämfört med föregående år och uppgick till 98 mkr (112). Minskningen är främst hänförlig till ökat antal anställda under juli 2021 och därtill minskad extern förvaltning.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –148 mkr (130). Förändringen beror främst på högre räntekostnader till följd av stigande marknadsräntor och därtill högre genomsnittsränta.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, definierat som resultat före värdeförändringar och skatt exkluderat ränta på ägarlån, uppgick till 649 mkr (629), en ökning med 19 mkr, motsvarande 3 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 18 204 mkr (16 959) per 31 december 2022. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 503 mkr (1 968), varav orealiserad värdeförändring uppgick till 502 mkr (1 966). Värdeförändringen berodde främst på sänkta avkastningskrav i såväl Sverige som Finland men var även hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten i framförallt Sverige.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338334

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT
Värdeförändringar på finansiella instrument, koncernens räntederivat, uppgick till 224 mkr (37). Skillnaden mot föregående år berodde på stigande marknadsräntor. Trophi säkrar ränta med ränteswappar och räntetak.

SKATT
Redovisad skatt för året uppgick till –271 mkr (–531), varav aktuell skatt uppgick till –38 mkr (–61) och uppskjuten skatt till –233 mkr (470).

ÅRETS RESULTAT
Årets resultat efter skatt uppgick till 1 092 mkr (2 085), en minskning med 993 mkr som främst är hänförlig till lägre orealiserade värdeförändringar. Årets totalresultat uppgick till 1 271 mkr (2 111).

FINANSIERING OCH LIKVIDITET
Trophi finansieras med företagscertifikat, säkerställda banklån och kapital från ägaren. Vid årets utgång uppgick utestående emitterad volym företagscertifikat till 923 miljoner kronor (1 200) och externa banklån till 7 083 miljoner kronor (6 656), vilket motsvarar en belåningsgrad brutto om 44 procent (46). Den genomsnittliga externa låneräntan uppgick vid årets utgång till 3,01 procent (1,09). Räntetäckningsgraden uppgick till 6,2 gånger (8,0). Trophis likvida medel uppgick till 950 mkr (837).

ORGANISATION
Trophi hade vid årets utgång 16 anställda (17) varav 9 män (9). Av samtliga medarbetare är 12 (13) anställda i Sverige och 4 (4) i Finland. Efter årets utgång har Trophi anställt ny hållbarhetschef och finance manager. Trophis COO har avslutat sin anställning.

Driften av Trophis fastigheter sker via samarbete med externa leverantörer.

HÅLLBARHETSARBETE
Trophi upprättar hållbarhetsrapport på frivillig basis. Läs mer om Trophis hållbarhetsarbete på sid 13–16 och 49–50.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG
Efter årets utgång har Trophi anställt en ny hållbarhetschef samt antagit en ny hållbarhetsstrategi och delmål för hållbarhetsarbetet. Se mer om hållbarhetsstrategin sid 13.

UTSIKTER FÖR 2023
Intresset för butikslokaler för försäljning av dagligvaror är fortsatt god och har varit så i såväl högkonjunktur som i lågkonjunktur och i såväl Sverige som i Finland. Vi bedömer att det nuvarande marknads- och ränteläget kan innebära förvärvsmöjligheter. *Trophi har som målsättning är att utöka fastighetsbeståndet under de kommande åren genom både förvärv och utveckling av nya fastigheter parallellt med utveckling och förädling av befintligt fastighetsbestånd.*

Marknadsräntorna förväntas vara fortsatt volatila. Stigande marknadsräntor innebär att Trophis räntetäckningsgrad kommer minska jämfört med utgången av 2022 men överstiga miniminivån i finanspolicyn.

UTDELNINGSPOLICY
Trophis utdelningspolicy är att utdelningen ska uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

ARBETEN OCH STYRELSENS FÖRETAGS STYRNING
Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade elva 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	2 997 549 982
Årets resultat	1 085 540 020
Summa	**4 083 090 002**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	4 083 090 002
Summa	**4 083 090 002**

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 35

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

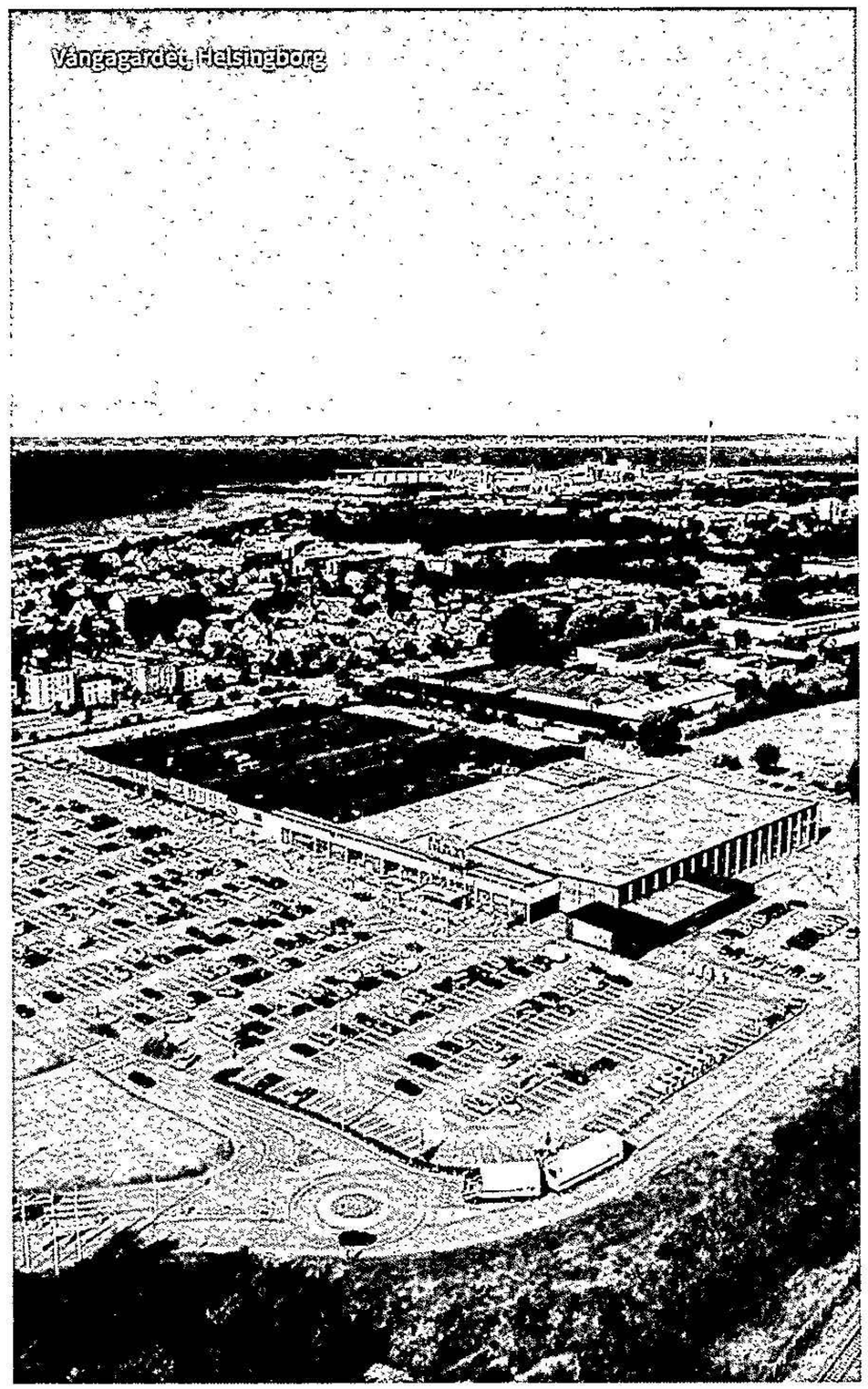
BESKRIVNING RISK	RISKHANTERING
Hyresintäkter	
Trophis resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästernas benägenhet att fortsatt hyra fastigheten/lokalen samt hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Beroende på typ av fastighet och geografiskt läge kan förändringarna övertid variera.	En majoritet av Trophis hyresintäkter kommer från ett fåtal men finansiellt starka livsmedelsaktörer vilket minskar risken för hyresförluster. Trophi har även relativt låga hyresnivåer som överlag speglar hyran i nyproduktion samt butikens omsättning. Resultatet innebär att hyresnivåerna generellt bygger på butikens betalningsförmåga. Trophi eftersträvar att upprätthålla en kontraktsportfölj med relativt lång avtalslängd. Den genomsnittliga avtalslängden för hela portföljen uppgår till 5,0 år. Vi har erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång och anpassa 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, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov som åligger fastighetsägaren.	En stor del av fastighetskostnaderna vidare-debiteras 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 inte kan vidaredebiteras. Trophi arbetar målmedvetet med effektivisering av befintliga installationer. Trophi prioriterar underhållsarbetet med utgångspunkt i en femårig underhållsplan. I Finland har Trophi främst sk. Triple-net avtal där hyresgästen även 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 kontrakts- 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 innefattar att hela fastighetsportföljen ska värderas externt varje hel- och halvår. 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 i form av översvämningar. Dessutom finns en risk för föroreningar i mark, vilket medför saneringskostnader, främst i samband med exploatering då användningen av fastigheten förändras.	Under 2022 har Trophi genomfört senarioanalys vid klimatförändringar för delar av fastighetsbeståndet och avser att arbeta vidare med identifiering och hantering av risker relaterade till klimatförändringar. Då Trophis fastigheter normalt ligger i handelsområden finns en risk för markföroreningar till följd av hur fastigheten nyttjats tidigare. Detta undersöks och dokumenteras i samband med att fastigheten förvärvas.
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 för leverantörer. Trophi har en visselblåsarkanal som finns tillgänglig via Trophis webbplats samt https://report.whistleb.com/sv/trophi .

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B5B540EF6B

20230612338836

FINANSIELLA RISKER

BESKRIVNING RISK	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 genom företagscertifikat) 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 tak) 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 utgånspunkt 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 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 valutaterminer. Förvärv i utländsk valuta har till övervägande del finansierats i samma valuta som förvärvet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338837

Flerårsöversikt

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338838

Flerårsöversikt forts.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867606E89742D9921BD2B8E540EF6B

20230612338 39

Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	3	1 240 135	1 152 783
Drift- och underhållskostnader	4	–358 176	–299 385
Driftnetto		**881 959**	**853 399**
Central administration	4, 5	–98 163	–112 360
Finansiella intäkter	6	13 011	110
Finansiella kostnader	6	–160 762	–130 504
Resultat före värdeförändringar och skatt		**636 045**	**610 644**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7.1	503 352	1 968 460
Värdeförändringar derivatinstrument	7.2	223 765	36 987
Resultat före skatt		**1 363 163**	**2 616 092**
Skatt	8	–270 977	–531 384
Årets resultat		**1 092 186**	**2 084 708**
Övrigt totalresultat			
Förändring valutaomräkningsreserv inklusive skatteeffekt		178 340	26 714
Summa totalresultat för året		**1 270 526**	**2 111 422**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		1 092 186	2 084 708
Innehav utan betydande inflytande		–	–
Summa		**1 092 186**	**2 084 708**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E86742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 40

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	18 204 204	16 959 215
Tillgångar med nyttjanderätt	10	156 390	142 608
Summa anläggningstillgångar		**18 360 594**	**17 101 823**
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	11	297 732	31 236
Summa finansiella anläggningstillgångar		**297 732**	**31 236**
Omsättningstillgångar	11		
Hyresfordringar	11.3	15 186	9 611
Aktuell skattefordran		41 732	–
Övriga fordringar	11.4	23 448	30 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	102 419	79 892
Likvida medel	11.2	950 383	837 131
Summa omsättningstillgångar		**1 133 168**	**956 648**
Summa tillgångar		**19 791 494**	**18 089 708**

Belopp i tkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	13		
Aktiekapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 711 265	2 711 265
Valutaomräkningsreserv		296 333	117 993
Balanserat resultat		5 238 154	3 153 447
Årets resultat		1 092 186	2 084 708
Summa eget kapital		**9 437 938**	**8 167 412**
Långfristiga skulder	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	1 492 369	1 223 001
Derivatinstrument	11	3 005	12 065
Skulder avseende nyttjanderätter	10	156 412	144 362
Skulder till kreditinstitut	11.1	5 866 436	6 336 557
Skulder till ägare	11.1, 14	405 564	376 637
Summa långfristiga skulder		**7 923 786**	**8 092 622**
Kortfristiga skulder	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11.1	2 139 924	1 519 079
Leverantörsskulder		37 622	28 279
Aktuell skatteskuld		–	18 900
Övriga kortfristiga skulder	11.7	36 576	25 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	215 647	238 197
Summa kortfristiga skulder		**2 429 769**	**1 826 673**
Summa eget kapital och skulder		**19 791 494**	**18 089 708**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 11.5

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 41

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräkningsreserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2020	**100 000**	**2 711 265**	**91 279**	**3 461 446**	**6 363 991**
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	–	–	35 907	–	35 907
Säkringsresultat på låneskulder	–	–	2 810	–	2 810
Säkringsresultat på valutaterminer	–	–	–14 388	–	–14 388
Skatt	–	–	2 385	–	2 385
Utdelning	–	–	–	–308 000	–308 000
Årets resultat	–	–	–	2 084 708	2 084 708
Eget kapital den 31 december 2021	**100 000**	**2 711 265**	**117 993**	**5 238 154**	**8 167 412**
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	–	–	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**
Varav fortlöpande säkringar	–	–	–3 005 195	–	–
Varav avslutade säkringar	–	–	–16 062 097	–	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E89742D9921BD2B8B540EF6B

202306123384 2

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Löpande verksamhet			
Driftnetto		881 959	853 399
Administrationskostnader		–98 163	–112 360
Betalda räntor		–153 462	–120 373
Erhållna räntor		716	110
Betalda inkomstskatter		–98 165	–65 296
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**532 885**	**555 480**
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		–21 536	–25 072
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		–1 849	72 397
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**509 500**	**602 805**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	–292 556	–419 478
Försäljning av fastigheter	9	8 419	11 942
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–284 137**	**–407 536**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	4 353 194	5 945 500
Amortering lån från kreditinstitut och ägare	11.1	–4 404 110	–5 914 820
Derivat		–92 144	–
Utdelning aktieägare		–	–308 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–143 060**	**–277 320**
Årets kassaflöde		**82 303**	**–82 051**
Likvida medel i början av året		837 131	913 313
Kursdifferens likvida medel		30 900	5 900
Likvida medel vid årets slut	11.2	**950 383**	**837 131**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

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 VERKSAMHET

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 2022 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	
	2022	2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
EUR/SEK	10,6317	10,1449	11,1283	10,2269

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.

KLASSIFICERING AV TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

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 2022

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2021. Inga förändringar har skett under 2022.

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.

Not 1.3 Sammanfattning av viktig redovisningsprinciper

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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 i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet-/fastigheter och inte innefattar väsentliga processer klassificeras förvärvet som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

SAMARBETSARRANGEMANG

Samarbetsarrangemang är verksamheter för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Koncernens nuvarande samarbetsarrangemang är så kallade gemensamma verksamheter där delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

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 resursfördelning ligger till grund för segmentindelningen. I den interna rapporteringen utvärderas resultat per land, tillsammans med nyckeltal kring bland annat avkastning. Trophi har slagit samman sina segment till ett rapporterande rörelsesegment i enlighet med reglerna för sammanslagning. Trophis två segment bedriver liknande verksamhet, och gruppen delar gemensamma funktioner. I upplysningarna finns information om intäkter per land, hyresintäkter per kedjetillhörighet och per hyresgästverksamhet, i enlighet med kraven i IFRS 8 rörelsesegment. Redovisningen av försäljning per land är baserat på fastigheternas geografiska läge.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E897420992 1BD2B8B540EF6B

20230612338 44

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

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

INTÄKTER

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

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. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas för kostnaderna i den takt förmånen intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

REDOVISNING OCH BORTTAGANDE – FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

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

Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kredit-förluster. Trophi omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Verkligt värde via resultatet är alla andra instrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. 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. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 9.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338345

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.

LÅNEUTGIFTER
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

LEASINGAVTAL
När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

KONCERNEN SOM LEASINGTAGARE
TOMTRÄTTER
Koncernens väsentliga leasingavtal består av tomträttsavtal. Tomträttsavtal betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasingtagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderätten värderas initialt till samma belopp som leasingskulden. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

KONCERNEN SOM LEASINGGIVARE
Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER
Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera 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 som långfristig skuld. Eventualförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventualförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

INKOMSTSKATT
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

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

UPPSKJUTEN SKATT
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

REDOVISNING AV KASSAFLÖDE
Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN
Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517B6760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338846

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

En individuell bedömning måste göras vid varje enskilt förvärv huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Trophi har klassificerats samtliga hittills genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv.

När förvärv av bolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till initiala temporära skillnader. Eventuell skatterabatt minskar istället fastigheternas anskaffningsvärde, vilket innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

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 5 april och förläggs till årsstämman den 4 maj 2023 för fastställande. Koncernredovisningen för räkenskapsår 2022 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 i Ljungby AB	556683-5228	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 Råå AB	556827-3089	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 Holding Sweden 4 AB	559024-3886	100
Trophi Nacksta AB	559062-1685	100
Trophi Nockeby AB	556229-5609	100
Trophi Hökarängen AB	559363-4487	100
Trophi Simrishamn AB	556948-7571	100
Trophi Länna 2 AB	556651-9772	100
Trophi Katrineholm AB	559053-9390	100
Trophi Luleå AB	559053-9408	100
Trophi Sandviken AB	559056-6518	100
Trophi Botkyrka AB	559005-1156	100
Trophi Kristianstad 2 AB	559062-9035	100
Trophi Umeå AB	559088-0083	100
Trophi Sundsvall AB	559098-8779	100
Trophi i Lidköping AB	556931-8503	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 Weibullsholm AB	556763-2814	100
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	100
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	100
Trophi Holding Jönköping AB	559209-4170	100
Trophi Jönköping 1 AB	559209-4188	100
Trophi Jönköping 2 AB	559209-4154	100
Kommanditbolaget Herkulesvägen	969677-3846	100
Trophi Kesko AB	556971-2838	100
Trophi North Star AB	556818-3684	100
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	100
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	100
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	100
Trophi Holding Finland 6 AB	559246-4589	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867E0E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 47

NOTER KONCERNEN

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Trophi Tuusula Holding Oy	2560707-9	100
Kiinteistö Oy Majavantie 5	2203080-9	100
Trophi Malmi Holding Oy	2560711-6	100
MREC Malmintori Koy	0634614-1	47,85
Trophi Tikkurila 1 Holding Oy	2560709-5	100
Trophi Tikkurila 1 Oy	2560712-4	100
Trophi Tikkurila 2 Holding Oy	2560708-7	100
MREC Asematie 8 KOY	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
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö Oy	0124069-8	60,27
Trophi Kontula Holding Oy	2606568-9	100
MREC 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 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
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	100

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
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 Siikalatvan Pulkkilantie 21	2488118-0	100
Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20	2488120-1	100
Kiinteistö Oy Virtain Virtaintie 28	2488123-6	100
Asunto Oy Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	14,39
Asunto Oy Kotkan Senioripooki	2260831-6	15
Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	70
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

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
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	0622565-7	47,96
Puistolan Liikekeskus Oy	0200334-4	39,6
Kiinteistö Oy Villähteen Liikekeskus	0659699-2	70,9
Karstulan Liiketalo Oy	0175835-8	100
Kiinteistö Oy Iitin Merrankuja 3	2464141-9	100
Kiinteistö Oy Lieksan Rantalantie 13	2464137-1	100
Kiinteistö Oy Lopen Yhdystie 6	2464101-3	100
Kiinteistö Oy Pertunmaan Pertuntie 21	2464108-0	100
Kiinteistö Oy Savonlinnan Kaartilantie 9	2464148-6	100
Kiinteistö Oy Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	42,79
Trophi Viiki 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
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
Kiinteistö Oy Kemin Rytikatu 3	2319128-4	100
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 Viilarinkatu 3	2764921-3	100
Kiinteistö Oy Taperen Eka	0155113-8	100
Trophi Keskimaa Holding Oy	2878658-6	100
Trophi Asemakatu 4 Oy	2878653-5	100
Trophi Liepeentie 17 Oy	2878655-1	100
Trophi Martinpolku 22 Oy	2878657-8	100
Kiinteistö Oy Keuruun Riihikumpu	0927200-2	88
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	34,6
Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	69
Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	58
Trophi Kalajoki Merenojantie 2 Oy	2975791-2	100
Trophi Nivala Toritie 13 Oy	2975790-4	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E89742D9921BD2B8B540EF6B

202306123384B

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Kiinteistö Oy Kannuksen Siltakatu 6	2958882-1	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Ratakatu 31	2958884-8	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Katajakatu 10-12	2958761-8	100
Trophi Cherry Holding Oy	2871197-1	100
Kiinteistö Oy Vääksyn Citytori	1001804-4	100
Kiinteistö Oy Harjavallan Haikara	2909251-9	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kaste	2909255-1	100
Kiinteistö Oy Kivikon Liiketalo	2028466-1	100
Kiinteistö Oy Kuhmon Kuhmon	2909276-2	100
Kiinteistö Oy Kuusamon Kuha	2909258-6	100
Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakatu 7	1630117-4	100
Kiinteistö Oy Vantaan Laajavuorenkuja 2	1630702-3	100
Kiinteistö Oy Lempäälän Leimu	2909249-8	100
Kiinteistö Oy Loimaan Loiste	2909271-1	100
Kiinteistö Oy Noormarkun Noste	2909275-4	100
Kiinteistö Oy Vantaan Ollaksentie	1943029-7	100
Kiinteistö Oy Oriveden Ori	2909281-8	100
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Aulangontie 1	2609955-5	100
Trophi Nora Holding Oy	2959166-8	100
Kiinteistö Oy Pieksämäen Kukkaroniementie 5	3019251-7	100
Kiinteistö Oy Kemin K-CM	3019253-3	100
Trophi New Holding 2 Oy	3134099-9	100
Trophi New Holding 3 Oy	3134097-2	100
Trophi New Holding 4 Oy	3134096-4	100
Trophi Management Finland Oy	3134095-6	100

Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet	2022	2021
Sverige		
ICA	208 060	169 689
Axfood	149 401	127 359
Coop	193 278	152 828
Bergendahlgruppen	27 014	23 862
Övriga	45 821	40 159
Summa dagligvaror	**623 574**	**513 897**
Övriga hyresgäster	106 933	175 691
Övriga intäkter (drifttillägg)	141 070	115 473
Summa hyresintäkter Sverige	**871 578**	**805 061**
Finland		
S-Group	180 720	180 118
Kesko	179 376	161 113
Övriga	8 461	6 491
Summa dagligvaror	**368 557**	**347 722**
Övriga hyresgäster	–	–
Övriga intäkter (drifttillägg)	–	–
Summa hyresintäkter Finland	**368 557**	**347 722**
Summa totala hyresintäkter	**1 240 135**	**1 152 783**

Per den 31 december 2022 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 2022.

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2022	2021
Inom ett år	1 282 788	1 122 330
Senare än ett men inom fem år	3 470 486	3 081 732
Senare än fem år	1 898 992	1 952 685
Summa	**6 652 266**	**6 156 746**

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Drift- och underhållskostnader	2022	2021
Driftkostnader	–184 854	–160 011
Underhåll	–99 822	–75 664
Fastighetsskatt	–57 382	–52 869
Övrigt	–16 118	–10 841
Summa drift- och underhållskostnader	**–358 176**	**–299 385**
Central administration		
Portfölj- och bolagsarvode	–17 708	–50 516
Fastighetsförvaltningsarvode	–38 270	–30 583
Konsultkostnader	–4 768	–4 141
Revisionsuppdrag	–3 632	–2 900
Fastighetsvärdering	–2 234	–1 969
Advokatkostnader	–1 654	–2 882
Personalkostnader	–23 692	–13 440
Övrigt	–6 205	–5 930
Summa central administration	**–98 163**	**–112 360**

Ersättning till revisorer		
EY Revisionsuppdrag	–3 487	–2 900
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–145	–
Summa ersättning till revisorer	**–3 632**	**–2 900**

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 49

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen

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

	2022		2021	
Medelantalet anställda Koncernen	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Sverige	12	6	7	4
Finland	4	3	2	1
Totalt	**16**	**9**	**9**	**5**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter
Styrelse	811	107	364	83
Övriga anställda	13 090	3 438	8 544	2 211
Tantiem	1 147	279	–	–
Pensionskostnader	2 655	–	1 329	–
Summa	**17 704**	**3 824**	**10 237**	**2 294**

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

Not 6 Finansnetto

Finansnetto	2022	2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter	13 011	110
Räntekostnader externa lån	–125 872	–92 463
Räntekostnader, lån från aktieägare	–12 489	–18 705
Summa ränteintäkter och räntekostnader enligt effektivräntemetod	**–125 350**	**–111 058**
Kostnader avseende nyttjanderätt	–5 340	–4 894
Övriga finansiella kostnader	–17 061	–14 443
Finansnetto	**–147 751**	**–130 394**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S0

Not 7.1 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Orealiserad värdeförändring	502 170	1 965 518
Realiserad värdeförändring	1 183	2 942
Summa värdeförändringar	**503 352**	**1 968 460**

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

Not 7.2 Värdeförändringar derivatinstrument

	2022	2021
Orealiserad värdeförändring	224 496	36 987
Realiserad värdeförändring	–731	–
Summa värdeförändringar	**223 765**	**36 987**

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 11.

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

Resultaträkning koncernen	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	–38 997	–52 100
Skatt från föregående år	1 465	2 004
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	–233 445	–481 288
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**–270 977**	**–531 384**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	1 363 163	2 616 092
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % (20,6%)	–280 812	–538 915
Effekt av skattesats i Finland 20 % (20 %)	2 609	4 071
Förvärvseffekt	-103	–459
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Finland	–1 762	–15 468
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Sverige	–2 916	17 208
Skatt från föregående år	1 465	2 004
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	–39	175
Skattereduktion inventarier	8 181	–
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	–2 849	–
Skatteeffekt utnyttjande av underskotts-avdrag som ej värderats	2 716	–
Övrigt	2 533	–
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**–270 977**	**–531 384**

Den effektiva skattesatsen uppgår till 19,9 procent (20,3).

Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat. Under året har –7 007 tkr (– 4 271) redovisats i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt	2022-12-31	Förändring 2022	2021-12-31
Hänförligt till			
Förvaltningsfastigheter	–1 439 089	–219 742	–1 219 347
Derivat	–51 917	–47 968	–3 949
Övrigt	–1 363	–1 657	294
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	**–1 492 369**	**–269 368**	**–1 223 001**
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		–269 368	
Avgår uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat		35 923	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		**–233 445**	

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Trophi har en fastighetsportfölj som per 31 december 2022 omfattar 274 (276) förvaltningsfastigheter varav 166 (165) fastigheter i Sverige och 108 (111) fastigheter i Finland.

Resultaträkning koncernen	2022	2021
Ingående värde	16 959 215	14 493 671
Förvärv	87 170	103 500
Avyttringar	–8 419	–9 000
Investeringar	204 204	315 978
Värdeförändring	502 170	1 968 460
Kursdifferens	459 864	86 606
Redovisat värde per 31 december	**18 204 204**	**16 959 215**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S1

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 någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2022.

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

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

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 2022 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. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Driftnettoförändring

Exit Yield	–10%	–5%	0%	5%	10%
4,50%	17 639 180	18 619 134	19 599 089	20 579 043	21 558 998
4,75%	16 710 802	17 639 180	18 567 558	19 495 936	20 424 314
5,03%	16 383 784	17 293 994	18 204 204	19 114 414	20 024 624
5,25%	15 875 262	16 757 221	17 639 180	18 521 139	19 403 098
5,50%	15 119 297	15 959 258	16 799 219	17 639 180	18 479 141

Värdeförändring

Exit Yield	–10%	–5%	0%	5%	10%
4,50%	–3%	2%	8%	13%	18%
4,75%	–8%	–3%	2%	7%	12%
5,03%	–10%	–5%	0%	5%	10%
5,25%	–13%	–8%	–3%	2%	7%
5,50%	–17%	–12%	–8%	–3%	2%

Not 10 Leasing

Tillgångar med nyttjanderätt per 31 december 2022.

	Tomträtter	Kontorslokaler	Totalt
Redovisat värde 31 december 2020	**141 931**	–	**141 931**
Årets aktiveringar	–1 811	3 960	2 148
Av- och nedskrivningar	–	–1 079	–1 079
Valutaomräkning	1 337	–	1 337
Redovisat värde 31 december 2021	**141 456**	**2 881**	**144 337**
Årets nytecknade avtal	7 427	495	7 921
Förändring av befintliga leasingavtal	2 353	39	2 392
Årets avslutade leasingavtal	–2 126	–	–2 126
Av- och nedskrivningar	–	–2 199	–2 199
Valutaomräkning	5 962	102	6 064
Redovisat värde 31 december 2022	**155 072**	**1 317**	**156 389**

Leasingskulder per 31 december 2022.

	Leasingskuld
Redovisat värde 31 december 2020	**141 931**
Nytecknade avtal	2 148
Amortering av leasingskuld	–1 055
Valutaomräkning	1 337
Redovisat värde 31 december 2021	**144 361**
Årets nytecknade avtal	7 921
Förändring av befintliga leasingavtal	2 353
Årets avslutade leasingavtal	–2 126
Amortering av leasingskuld	–2 162
Valutaomräkning	6 065
Redovisat värde 31 december 2022	**156 412**

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing.

Tkr	2022	2021
Avskrivningar av tillgångar med nyttjanderätt	–2 178	–1 079
Räntekostnader på leasingskulder	–5 340	–4 894
Totala kostnader hänförliga till leasing	**–7 518**	**–5 973**

Kontorslokaler har en förfallotid av leasingskuld inom 0–2 år. Leasingskuld avseende tomträttsavtal anses vara evig och amorteras inte.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517B6760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S2

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 22	31 dec 21	31 dec 22	31 dec 21	31 dec 22	31 dec 21
Hyresfordringar	15 186	9 611	–	–	15 186	9 611
Derivatinstrument	–	–	297 732	31 236	297 732	31 236
Likvida medel	950 383	837 131	–	–	950 383	837 131
Summa	**965 570**	**846 742**	**297 732**	**31 236**	**1 263 302**	**877 978**
Räntebärande skulder inklusive ägarlån	7 488 924	8 232 273	–	–	7 488 924	8 232 273
Derivatinstrument	–	–	3 005	12 065	3 005	12 065
Leverantörsskulder	37 622	28 279	–	–	37 622	28 279
Summa	**7 526 546**	**8 260 552**	**3 005**	**12 065**	**7 529 551**	**8 272 617**

VERKLIGT VÄRDE

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

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader 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 baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument består av ränteswappar som värderas till verkligt värde genom diskontering av beräknade 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 derivatfordringar per den 31 december 2022 vilka särredovisas i balansräkningen.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

ÖVRIGA FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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 2022 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 11 462 (30 332) 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 2022 till 1,59 (1,32) år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51785760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S3

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. Trophi-koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2022.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2022. 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 månader	2 137 825	3 005	37 622	36 576	2 215 029
6–12 månader	–36	–	–	–	–36
1–2 år	2 999 907	–	–	–	2 999 907
2–3 år	1 158 380	–	–	–	1 158 380
3–5 år	1 710 283	–	–	–	1 710 283
>5 år	405 564	–	–	–	405 564
Summa	**8 411 924**	**3 005**	**37 622**	**36 576**	**8 489 127**

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 2022.

	31 dec 2022	31 dec 2021
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	2 711 265	2 711 262
Lån från ägare	405 564	376 637
Externa lån	8 006 360	7 855 636
Summa finansiering	**11 223 189**	**11 043 535**

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.

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 avseende 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	Total
Valutaterminer, nominellt belopp, TEUR	40 000	–	–	40 000
Genomsnittlig säkrad terminskurs, EUR/SEK	11,0392	–	–	11,0392
EUR skulder, nominellt belopp, TSEK	–	–	151 901[1)]	151 901

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	40 000 TEUR	–3 005 195 TSEK	Derivatinstrument	–40 414 TSEK	
					52 718 TSEK
Skulder i utländsk valuta, EUR	13 650 TEUR	–151 901 TSEK	Långfristiga skulder	–12 304 TSEK	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E897420D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S4

Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31 dec 2022	31 dec 2021
Långfristiga:		
Banklån	5 866 436	6 336 557
Aktieägarlån	405 564	376 637
Summa långfristiga skulder	**6 272 000**	**6 713 194**
Företagscertifikat	923 000	1 200 000
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 216 924	319 079
Summa kortfristiga skulder	**2 139 924**	**1 519 079**
Summa räntebärande krediter och lån	**8 411 924**	**8 232 273**

Koncernens exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	0–1 år	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	2 728 139	3 183 778	2 500 007	8 411 924

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 3,01 procent (1,09) per den 31 december 2022. Av de externa lånen har 63 procent (71) upptagits i SEK och resterande del i EUR.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet. De säkerheter som ställts är teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag. En outnyttjad checkkredit finns om 300 000 000 kr.

			Icke kassaflödespåverkande förändringar			
	31 dec 21	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakursdifferenser	31 dec 22
Långfristiga lån	6 713 194	226 084	–897 845	–	230 567	6 272 000
Kortfristiga lån	1 519 079	–277 000	897 845	–	–	2 139 924
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–
Derivatinstrument	12 065	–	–	–9 060	–	3 005
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**8 244 338**	**–50 916 kr**	**–**	**–9 060**	**230 567 kr**	**8 414 929**

			Icke kassaflödespåverkande förändringar			
	31 dec 20	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakursdifferenser	31 dec 21
Långfristiga lån	5 356 817	2 826 177	–1 519 079	–	49 279	6 713 194
Kortfristiga lån	2 795 497	–2 795 497	1 519 079	–	–	1 519 079
Övriga långfristiga skulder	101	–	–101	–	–	–
Derivatinstrument	5 809	–	–	6 256	–	12 065
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**8 158 224**	**30 680**	**–101**	**6 256**	**49 279**	**8 244 338**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S5

Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31 dec 2022	31 dec 2021
Banktillgodohavanden och kassamedel	948 488	835 236
Spärrade medel	1 895	1 895
Summa	**950 383**	**837 131**

Not 11.3 Hyresfordringar

	31 dec 2022	31 dec 2021
Hyresfordringar	17 018	11 706
Reserv för förväntade kreditförluster	–1 831	–2 095
Summa	**15 186**	**9 611**

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2022.

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – reserverade	Förfallna fordringar – ej reserverade
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	5 579	–	5 579
Förfallna sedan 31–60 dagar	1 884	127	1 757
Förfallna sedan 61–90 dagar	511	160	351
Förfallna sedan 91–180 dagar	1 720	782	938
Förfallna sedan mer än 180 dagar	893	704	189
Summa förfallna fordringar	**10 587**	**1 773**	**8 815**
Avsättningar ej förfallet	–	58	–
Summa	**10 587**	**1 831**	**8 815**

Reserv för osäkra hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2022.

	31 dec 2022	31 dec 2021
Reserv för osäkra hyresfordringar vid årets början	2 095	4 614
Reserv/återföring under året	191	–2 135
Återförda definitivbokade hyresförluster	–455	–384
Summa	**1 831**	**2 095**

Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31 dec 2022	31 dec 2021
Övriga fordringar	11 241	11 535
Momsfordran	10 102	17 249
Försäkringsfordringar	2 105	1 230
Summa	**23 448**	**30 014**

Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2022	31 dec 2021
Pantsatta aktier i dotterföretag	7 966 310	7 791 532
Fastighetsinteckningar	14 015 595	13 009 289
Summa	**21 981 905**	**20 800 821**

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 2022	31 dec 2021
Finansiella kostnader	4 707	522
Hyresrabatter	42 507	42 412
Driftkostnader	48 465	23 523
Upplupna intäkter	6 741	13 435
Summa	**102 419**	**79 892**

Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31 dec 2022	31 dec 2021
Moms	11 223	8 544
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	2 087	1 611
Övrigt	23 265	15 063
Summa	**36 576**	**25 218**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2022	31 dec 2021
Förutbetalda hyror	151 909	156 191
Driftskostnader	60 826	81 129
Ränta	1 644	–
Övrigt	1 268	876
Summa	**215 647**	**238 197**

Not 13 Eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2022	1 000 000	100 000
Per 31 december 2022	**1 000 000**	**100 000**

Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Trophi Fastighets AB (publ) har ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Redito AB innefattande roller som VD och vice VD. Arvodet till Redito AB uppgick till 11,5 miljoner kronor (50,5) för 2022. Avtalet med Redito AB löper över flera år. Trophi Fastighets AB (publ) har ingått avtal med Redito Property Management AB gällande teknisk och viss kommersiell förvaltning av Trophis fastigheter i Sverige. Under 2022 uppgick arvodet till 14,8 miljoner kronor (0,4). Trophi-koncernen har ingått avtal med Iboxen Infrastruktur Sverige AB. Avtalen avser upplåtelse av mark. Inget arvode har utgått.

Tredje AP-fonden har lämnat aktieägarlån till Trophi-koncernen som en del i finansieringen av verksamheten. Per den 31 december 2022 uppgår lånen från ägaren till 406 miljoner kronor (377). Lånen löper med en ränta motsvarande 3,20 procent (3,20). Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2022 uppgick till 12,5 miljoner kronor (18,7), var reglerad per den 31 december 2022. Räntesatsen är föremål för årlig översyn. Tredje AP-fonden har ingått ett teckningsåtaganden för Trophi Fastighets AB (publ). Teckningsåtagandet fungerar som ett kreditlöfte, med en uppsägningstid 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 räkenskapsåret 2022. Trophi Fastighets AB erlägger ersättning för teckningsåtagandet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S6

Not 15 *Samarbetsarrangemang*

I den finska delen av Trophi koncernens fastighetsportfölj finns det ett antal delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. 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). Inga bolag inom koncernen ingår i gemensamt styrda företag (joint ventures).

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	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
Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	Jyväskylä	69
Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	Jyväskylä	58

Not 16 *Händelser efter rapportperiodens utgång*

Efter årets utgång har Trophi anställt en ny hållbarhetschef samt antagit en ny hållbarhetsstrategi och delmål för hållbarhetsarbetet. Se mer om hållbarhetsstrategin sid 13.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S7

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Intäkter	2	73 990	59 846
Central administration	3, 4, 5	–75 407	–88 548
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	91 917	109 087
Finansiella kostnader	6	–80 640	–41 441
Värdeförändring derivatinstrument	7	232 825	–1 266
Resultat av andelar i koncernbolag	8	844 051	137 600
Resultat efter finansiella poster		**1 086 737**	**175 278**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		46 916	4 235
Resultat före skatt		**1 133 653**	**179 513**
Skatt	9	–48 113	261
Årets resultat		**1 085 540**	**179 773**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867606E09742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S8

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	8	2 715 597	2 715 827
Långfristiga fordringar hos dotterföretag	10	2 089 851	2 614 044
Derivatinstrument	11	297 732	31 236
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 103 180**	**5 361 108**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		894 291	128 187
Övriga fordringar		3 640	1 663
Aktuell skattefodran		8 614	8 764
Förutbetalda kostnader		18 315	6 629
Likvida medel		420 670	418 262
Summa omsättningstillgångar		**1 345 530**	**563 506**
Summa tillgångar		**6 448 710**	**5 924 613**

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	12	100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 997 550	2 817 782
Årets resultat		1 085 540	179 768
Summa eget kapital		**4 183 090**	**3 097 550**
Långfristiga skulder			
Lån från aktieägare	13	151 901	139 597
Lån från koncernföretag	13	22 061	482 233
Uppskjuten skatteskuld		51 911	3 949
Derivatinstrument		3 005	12 065
Summa långfristiga skulder		**228 879**	**637 844**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 252	432
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	923 000	1 200 000
Skulder till koncernföretag		1 100 427	984 679
Övriga kortfristiga skulder		1 022	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	6 040	3 975
Summa kortfristiga skulder		**2 036 742**	**2 189 219**
Summa eget kapital och skulder		**6 448 710**	**5 924 613**

Ställda säkerheter specificeras i not 15.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338S9

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per den 31 december 2020	**100 000**	**2 767 641**	**358 141**	**3 225 782**
Omföring föregående års resultat	–	358 141	–358 141	–
Utdelning	–	–308 000	–	–308 000
Årets resultat	–	–	179 768	179 768
Eget kapital per den 31 december 2021	**100 000**	**2 817 782**	**179 768**	**3 097 550**
Omföring föregående års resultat	–	179 768	–179 768	–
Årets resultat	–	–	1 085 540	1 085 540
Eget kapital per den 31 december 2022	**100 000**	**2 997 550**	**1 085 540**	**4 183 090**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338860

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2022	2021
Löpande verksamhet			
Intäkter		73 990	59 846
Administrationskostnader		–75 407	–88 553
Erhållna räntor		91 917	109 087
Betalda räntor		–80 640	–35 974
Betalda inkomstskatter		–151	–
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**9 709**	**44 408**
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		–732 700	459 653
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		124 520	–145 747
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**–598 471**	**358 314**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förändring andelar i dotterföretag	8	230	–33 564
Utlåning till/från dotterföretag		–	1 234
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**230**	**–32 330**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring lån från ägare	13	12 304	–173 264
Upptagna och lämnade lån till/från dotterföretag		64 024	–166 996
Amorterade/upptagna lån från kreditinstitut		–277 000	175 000
Anskaffning räntetak		–42 730	–
Utdelning från koncernföretag		844 051	137 600
Utdelning till ägare		-	–308 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**600 649**	**–335 659**
Årets kassaflöde		**2 408**	**–9 676**
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		418 262	427 938
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		**420 670**	**418 262**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338861

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 uppställda 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

	2022	2021
Portfölj- och bolagsarvode	–11 485	–41 295
Fastighetsförvaltningsarvode	–31 405	–24 230
Konsult- och advokatkostnader	–4 732	–4 073
Revisionskostnader	–1 931	–1 600
Personalkostnader[1)]	–19 078	–10 409[1)]
Övrigt	–6 775	–6 942
Summa centraladministrativa kostnader	**–75 407**	**–88 548**

1. Personal endast anställd delar av året.

Not 4 Ersättning till revisorer

TSEK	2022	2021
Revisionsuppdrag	–1 786	–1 600
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–145	–
Summa ersättning till revisorer	**–1 931**	**–1 600**

Revisionskostnaden för svenska dotterbolag belastar moderbolaget Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsår 2022.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5178676OE89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338862

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen

VD och styrelseledamöter som är anställda av ägaren Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Tre (tre) styrelseledamöter har under 2022 erhållit ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie bolagsstämma.

	2022		2021	
Moderbolaget	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Sverige	12	6	7	4
	12	**6**	**7**	**4**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter
Styrelse & verkställande direktör	811	107	364	83
Övriga anställda	10 046	3 285	6 562	2 061
Tantiem	866	272	–	–
Pensionskostnader	2 074	–	1 064	–
	13 798	**3 664**	**7 990**	**2 144**

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
	5	**2**	**5**	**2**

Not 6 Finansnetto

Resultat från finansiella poster	2022	2021
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet		
Realiserat resultat valutaterminer	–49 414	22 740
Summa redovisat i resultatet	**–49 414**	**22 740**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från dotterföretag	85 385	86 347
Övriga ränteintäkter	6 562	–
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**91 917**	**86 347**
Räntekostnader, aktieägarlån	–4 644	–9 001
Räntekostnader, dotterföretag	–12 271	–16 616
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**–16 915**	**–25 617**
Övriga finansiella kostnader	–14 311	–15 824
Summa finansnetto	**11 277**	**67 646**

Not 7 Värdeförändringar derivatinstrument

Värdeförändring derivatinstrument	2022	2021
Realiserade värdeförändringar	–731	–
Orealiserade värdeförändringar	233 556	–1 266
Summa	**232 825**	**–1 266**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867606E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338863

Not 8 Aktier i dotterföretag

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

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049	182 064
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200	9 349
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650	45 648
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	323 534	169 506
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 200 050	1 294 729
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	Stockholm	100	70 416	92 348
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	105 451	105 739
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482	162 623
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	Stockholm	100	74 800	66 327
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 162	149 055
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100	206 802	203 240
Trophi Management Finland Oy	3134095-6	Helsingfors	100	–	242
Totalt				**2 715 597**	**2 480 870**

Ingående anskaffningsvärde	**2 715 827**
Förvärvat bolag	–
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	–
Sålda bolag	–230
Utgående anskaffningsvärde	**2 715 597**

Not 9 Skatter

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	–151	–
Korrigering av skatt från föregående år	–	–
Förändring av uppskjuten skatt	–47 962	261
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**–48 113**	**261**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	1 133 653	179 508
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6 %)	–233 533	–36 979
Aktuell skatt från föregående år	–	–
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	173 877	28 346
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	15	–201
Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto	11 207	9 095
Övrigt	321	–
Redovisad skattekostnad	**–48 113**	**261**

Den genomsnittliga skatten är 4,24 % (0,00 %). Under 2022 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5178676DE89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 64

Not 10 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar hos dotterföretag	2022	2021
Ingående värde	2 614 044	2 448 283
Tillkommande fordringar	103 790	236 199
Avgående fordringar	–397 217	–68 966
Värdeförändringar	–230 766	–1 473
Redovisat värde per 31 december	**2 089 851**	**2 614 044**

Not 11 Derivatinstrument

Derivatinstrument	2022	2021
Ingående värde	31 236	25 121
Årets anskaffningar	42 730	–
Årets värdeförändringar	223 766	6 115
Redovisat värde per 31 december	**297 732**	**31 236**

Not 12 Eget kapital

	Antal aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2022	1 000 000	100
Per 31 december 2022	**1 000 000**	**100**

Not 13 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 2022	31 dec 2021
Långfristiga:		
Lån från aktieägarna	151 901	139 597
Lån från dotterföretag	22 061	482 233
Summa långfristiga skulder	**173 963**	**621 830**
Företagscertifikat	923 000	1 200 000
Summa kortfristiga skulder	**923 000**	**1 200 000**
Summa räntebärande krediter och lån	**1 096 963**	**1 821 830**

Moderbolagets exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	Inom 6 månader	6–12 månader	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2022					
Lånebelopp	–	–	–	173 963	173 963

Den utgående genomsnittliga räntesatsen på aktieägarlånen uppgick till 3,20 (3,20) procent per den 31 december 2022. All kvarvarande upplåning avser EUR.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec 2022	31 dec 2021
Mellan 1 och 2 år	–	–
Mellan 2 och 3 år	–	–
Mellan 3 och 4 år	–	–
Mellan 4 och 5 år	–	–
Mer än 5 år	173 963	621 830
Summa	**173 963**	**621 830**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2022	31 dec 2021
Teckningsåtagande	–	2 016
Konsultkostnader	420	428
Revisionsarvode	536	510
Personalkostnader	2 536	900
Fastighetsvärdering	487	–
Räntekostnader	1 644	–
Övrigt	418	120
Summa	**6 040**	**3 975**

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2022	31 dec 2021
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 715 597	2 715 827
Borgen för lån i dotterbolag	7 105 176	6 670 725
Summa	**9 820 773**	**9 386 552**

Not 16 Händelser efter balansdagen

Efter årets utgång har Trophi anställt en ny hållbarhetschef samt antagit en ny hållbarhetsstrategi och delmål för hållbarhetsarbetet. Se mer om hållbarhetsstrategin sid 13.

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31 dec 2022
Balanserat resultat	2 997 549 982
Årets resultat	1 085 540 020
Summa	**4 083 090 002**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

	31 dec 2022
Balanseras i ny räkning	4 083 090 002
Summa	**4 083 090 002**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612333865

Styrelsens och verkställande direktörens underskrifter

Stockholm den 5 april 2023

Bengt Hellström
Styrelseordförande

Maria Björklund
Styrelseledamot

Kristina Pettersson Post
Styrelseledamot

Mats Holgerson
Styrelseledamot

Jan Björk
Styrelseledamot och VD

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517B8760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338866

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 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12- 31). Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18–50 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 2022 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 2022 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 2–17 och 53–57. 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 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338867

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 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12- 31) samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
517867 60E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338 68

Fördjupad hållbarhetsinformation

Uppdaterad väsentlighetsanalys och hållbarhetsstrategi

Den uppdaterade väsentlighetsanalysen utgår från vilka risker och möjligheter som kan få hög finansiell påverkan på Trophi, samt vår egen påverkan på hållbarhetsfrågor i värdekedjan. Under processen har även intressenternas förväntningar beaktats.

Baserat på resultatet i den dubbla väsentlighetsanalysen har en hållbarhetsstrategi som inkluderar nya fokusområden och delmål för Trophis hållbarhetsarbete framtagits.

VÄSENTLIGHETSANALYSEN GENOMFÖRDES I FYRA STEG:

1. Benchmark

En analys genomfördes med fokus på hållbarhetsområden som kommuniceras av ett antal andra aktörer i fastighetsbranschen. Bolagen fokuserade sin rapportering på frågor kring affärsetik och antikorruption; utsläpp, energi och resurseffektivitet; påverkan såväl socialt som miljömässigt från leverantörsled samt övriga sociala frågor kopplade till hälsa, säkerhet och mångfald.

2. Intressentdialog

Intressenter som Trophi direkt eller indirekt har en relation till har identifierats och kontaktats för att delta i intressentdialogen. Dessa intressenter har i mindre eller större utsträckning förståelse för Trophis verksamhet och/eller hållbarhetsrelaterade frågor men påverkas direkt och/eller indirekt av Trophis verksamhet. Under intressentdialogerna har alla intressenter fått möjlighet att rangordna och prioritera de utvalda väsentliga områdena. De intressentgrupper som involverades var anställda, investerare, styrelse och ledningsgrupp, hyresgäster och driftleverantör.

3. Objektiv bedömning

Syftet med den objektiva bedömningen var att jämföra resultaten från intressenterna med rangordningen av vad som bedömts mer eller mindre viktigt för Trophi. Den objektiva bedömningen genomfördes av fem hållbarhetskonsulter med stor erfarenhet av hållbarhetsfrågor och större eller måttlig erfarenhet av fastighetsbranschen. En värdering av frågorna genomfördes enskilt av respektive konsult och därefter genomfördes en gemensam diskussion. Medelvärdet av denna värdering utgör den objektiva bedömningen.

4. Sammanställning av resultat

En bruttolista av väsentliga ämnen togs fram som ett resultat av benchmark, en genomgång av väsentlighetsanalysen, avstämning mot GRI och input från Trophi. Ämnena viktades och rangordnades och gav de väsentliga områdena:

- Hälsa och säkerhet för kunder
- Energianvändning och -effektivitet
- Utsläpp av växthusgaser
- Transparens
- Hållbara leverantörsled
- Resurseffektivitet och cirkularitet
- Samarbeten med andra aktörer
- Hållbar och hälsosam arbetsmiljö
- Materialanvändning
- Antikorruption och affärsetik
- Hållbar ekonomisk lönsamhet
- Certifierade byggnader

Trophis påverkan inom väsentliga områden

Inom fastighetsbranschen är det viktigt att säkerställa säkra arbetsplatser och miljöer för de som arbetar och vistas i fastigheterna. Det krävs ett proaktivt arbete med risker och nära dialoger med kunder och leverantörer om förbättringsmöjligheter.

För att anställda ska må bra och göra ett bra arbete krävs en hållbar arbetsmiljö som främjar både fysisk och psykisk hälsa. Trophi förväntas också erbjuda en utvecklande och stimulerande arbetsplats som möter de anställdas olika behov.

Att motverka missbruk av makt och förtroendeställning för egen vinning är en viktig fråga – vi förväntas sträva efter att upprätthålla en god affärsetik, inom bolaget och i externa relationer. Ökade krav från intressenter medför att vi på ett transparent sätt kommunicerar den påverkan vi har på omvärlden och det arbete som bedrivs för att minska negativ påverkan.

En stor del av den sociala och miljömässiga påverkan Trophi ger upphov till sker i värdekedjan. Vi behöver arbeta aktivt med leverantörer, underleverantörer och kunder för att skapa bättre förutsättningar för människor och miljö.

Trophis verksamhet ger upphov till direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, på vilka vi förväntas följa upp och aktivt arbeta för att minska den negativa påverkan på klimatet. Som en del i att minska den klimatpåverkan vår verksamhet ger upphov till och öka motståndskraften mot förändrad tillgång på energi behöver vi arbeta aktivt med energianvändning och energieffektivitet.

Resurseffektivitet är en fråga som blir allt viktigare och har en signifikant påverkan i värdekedjan. Trophi förväntas tillämpa en resurseffektiv affärsmodell utan stora mängder avfall, med fokus på cirkularitet. Det är viktigt för Trophis fortsatta verksamhet att säkerställa långsiktig lönsamhet och leva upp till ägarnas förväntningar om avkastning utan att göra avkall på varken sociala förhållanden eller de planetära gränserna. Det innebär även att ta hänsyn till nuvarande och kommande hållbarhetsrelaterade lagar och krav, skatter kopplade till hållbar omställning samt att leva upp till de förväntningar som finns från omvärld, samarbetspartners och investerare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338869

Klimatbokslut

Trophi redovisar sitt klimatbokslut enligt GHG-protokollets tre kategorier, de så kallade scope 1–3. Klimatbokslutet omfattar både den svenska och finska verksamheten. För Trophi finns de största utsläppsposterna inom scope 3 där 97 % av utsläppen relaterar till hyresgästernas klimatpåverkan.

Scope 1
Den största utsläppskällan i scope 1 i Sverige är utsläpp från använd gas och läckage av köldmedia. I Finland kommer det största utsläppet från förbrukad olja.

Scope 2
I scope 2 kommer det största utsläppet från fjärrvärme i Sverige. Anledningen till att detta utsläpp inte är lika stort i Finland är att utsläppet placeras i scope 3, där hyresgästerna som står på avtalet. I Finland är det största scope 2-utsläppet elförbrukning för de fastigheter där Trophi är avtalspart.[1)]

Scope 3
Det största scope 3-utsläppet i Sverige kommer från hyresgästen.[2)] Det näst största utsläppet i Sverige kommer från byggprojekten. Sedan kommer planerat och löpande underhåll. Data för byggprojekt i Finland saknas. Fjärrvärmeanvändning hos hyresgäster är den största utsläppen för Finland i scope 3.

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.

1. Anledningen till att utsläppen från dessa är större än för det svenska beståndet, trots att mängden kWh är större för de svenska fastigheterna, är att förnybar energi köps in för det svenska fastighetsbeståndet där Trophi står på avtalet, medan en utsläppsfaktor för nordisk residualmix använts för det finska beståndet där Trophi står på avtalet (de vakanta fastigheterna)
2. Att denna är väsentligt mycket mindre i Finland beror på att den kommer från förnybara energikällor, medan i den i Sverige beräknats med nordisk residualmix.

Utsläpp per scope, totalt ton CO_2e	2022	Andel 2022 %
Scope 1	**540**	**1**
Olja	82	0
Gas	238	0
Egna driftbilar och tjänstebilar	0	0
Köldmedier	221	0
Scope 2	**1 068**	**2**
El, Trophi avtalspart	83	0
Varav förvaltade fastigheter	83	0
Varav eget kontor	0	0
Fjärrvärme	985	2
Varav förvaltade fastigheter	982	2
Varav kontor	3	0
Fjärrkyla	0	0
Scope 3	**50 820**	**97**
Byggprojekt – material och tjänster	4 479	9
Varav nybyggnad och tillbyggnad	821	2
Varav ombyggnad och lokalanpassning	3 658	7
Byggprojekt – transporter	149	0
Planerat och löpande underhåll	2 651	5
Projekt och underhåll – avfall	349	1
Kapitalvaror	0	0
Produktion och distribution av energibränslen (i scope 1 och 2)	312	1
Tjänsteresor	0	0
Hyresgästel, hyresgäst avtalspart	36 866	70
Fjärrvärme, hyresgäst avtalspart		
Avfall hyresgäst	253	0
Totalt	**52 429**	**100**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

202306123387O

Styrelse

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

MARIA BJÖRKLUND
Styrelseledamot sedan 2019
Född: 1970
Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomie magister, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Portföljförvaltare AMF alternativa investeringar, alternativa räntebärande, Portföljförvaltare Postens Pensionsstiftelse fastigheter, infrastruktur och private equity.
Andra pågående uppdrag: Chef för alternativa investeringar på Tredje AP-fonden. Styrelseledamot Hemsö Fastighets AB, Fastighets AB Regio, Trenum AB, Polhem Infra AB och 4to1Investments AB.

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.

KRISTINA PETTERSSON POST
Styrelseledamot sedan 2017
Född: 1964
Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör Chalmers Tekniska Högskola, Byggnadsstyrelsen.
Andra pågående uppdrag: Chef Göteborg Vasakronan AB. Styrelseledamot i Beyond Us, Nordstans Samfällighet, Fastighetsägarna GFR Göteborg Citysamverkan ideell förening, Stiftelsen Eken.

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.

MATS HOLGERSON (ej med i bild)
Styrelseledamot sedan 2016
Född: 1953
Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan i Stockholm
Arbetslivserfarenhet: Verkställande direktör Statoil Norge, Statoil Detaljhandel Skandinavia och Menigo Foodservice. Chief Operating Officer ICA AB.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Nordward Seafood Holding AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338871

Ledningsgrupp

JAN BJÖRK
Vd

EMIL NATANAELSSON
Vice Vd

LINNÉA KYLBERG
CFO

EMMA FAGERSTRÖM
Affärsområdeschef Sverige

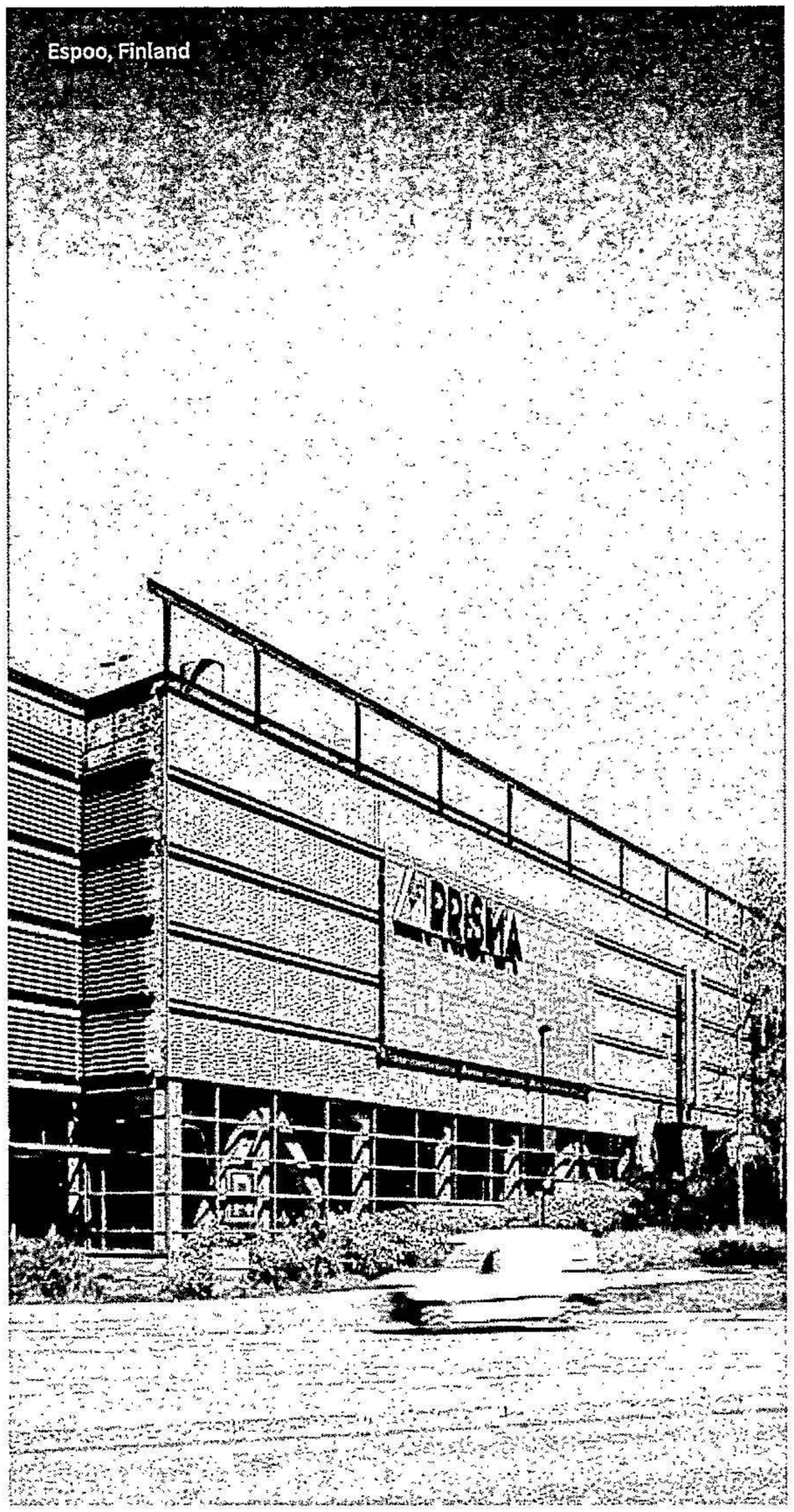
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5178676DE89742D9921BD2B8B540EF6B

20230612338?2

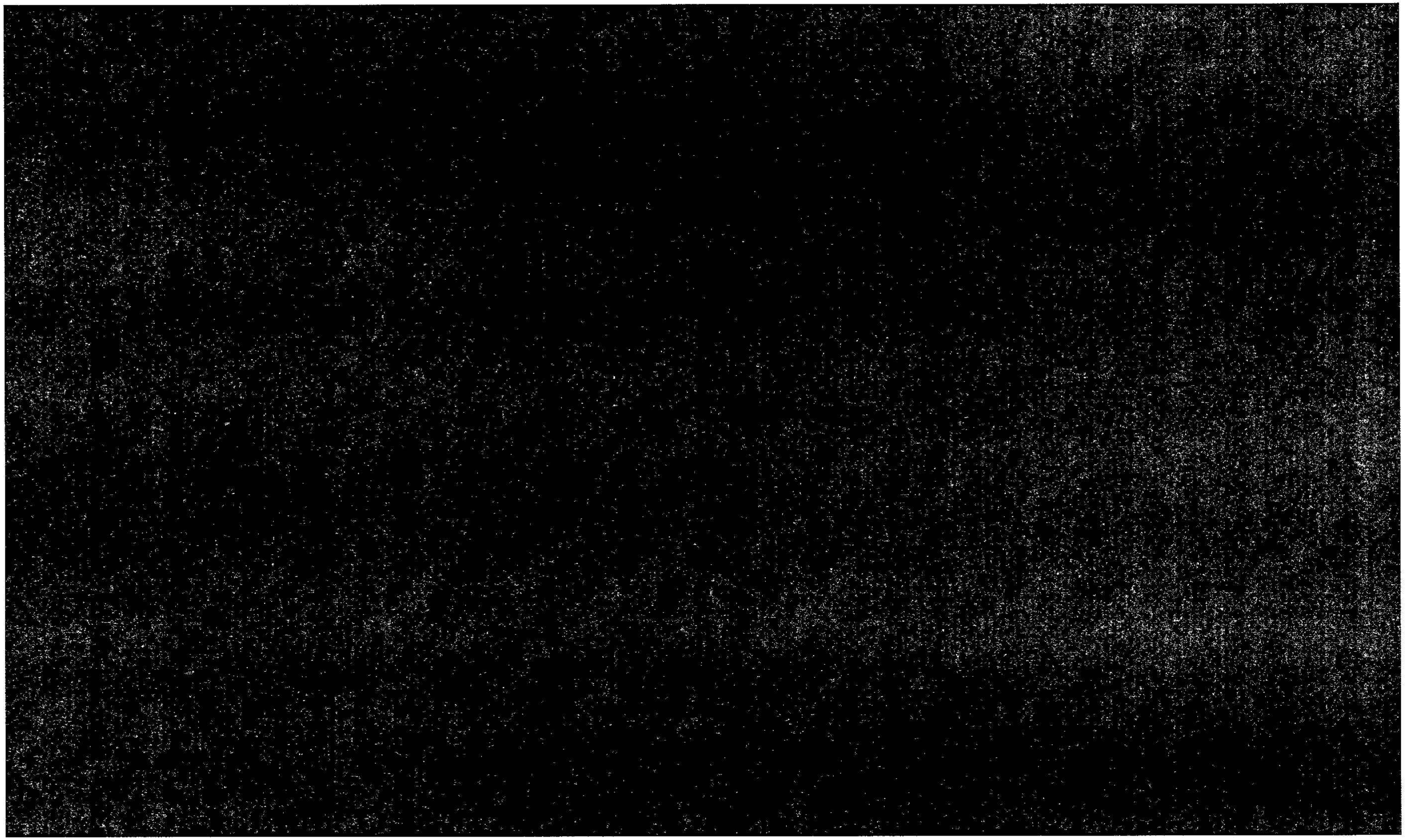
Definitioner	
Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra
Hyresintäkter	Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive 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
Kommande händelser
2023-05-05 Årsredovisning 2022
2023-05-11 Delårsrapport januari–mars 2023
2023-08-30 Halvårsrapport januari–juni 2023
2023-11-22 Delårsrapport januari–september 2023

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
51786760E89742D9921BD2B8B540EF6B

www.trophi.se

Besöksadress:
Birger Jarlsgatan 27
111 45 Stockholm

Postadress:
Trophi Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås

Trophi