20250623338 49

Styrelsen och verkställande direktören för

Trophi Fastighets AB (publ)

Org.nr 556914-7647

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Undertecknad styrelseledamot i Trophi Fastighets AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 8 maj 2025 . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

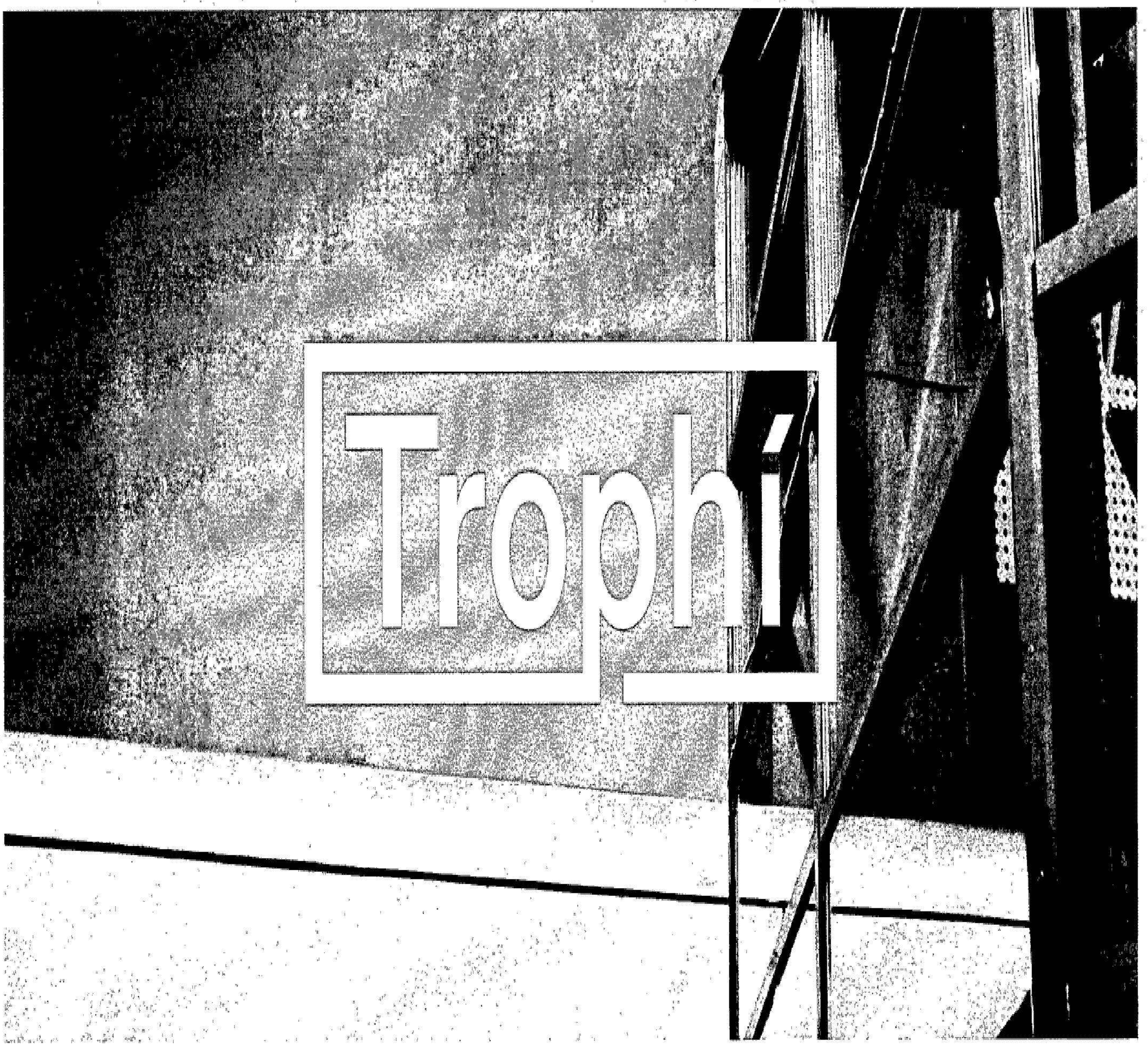
Stockholm 17 juni 2025

Ort och datum

Underskrift

Jan Björk

Namnförtydligande

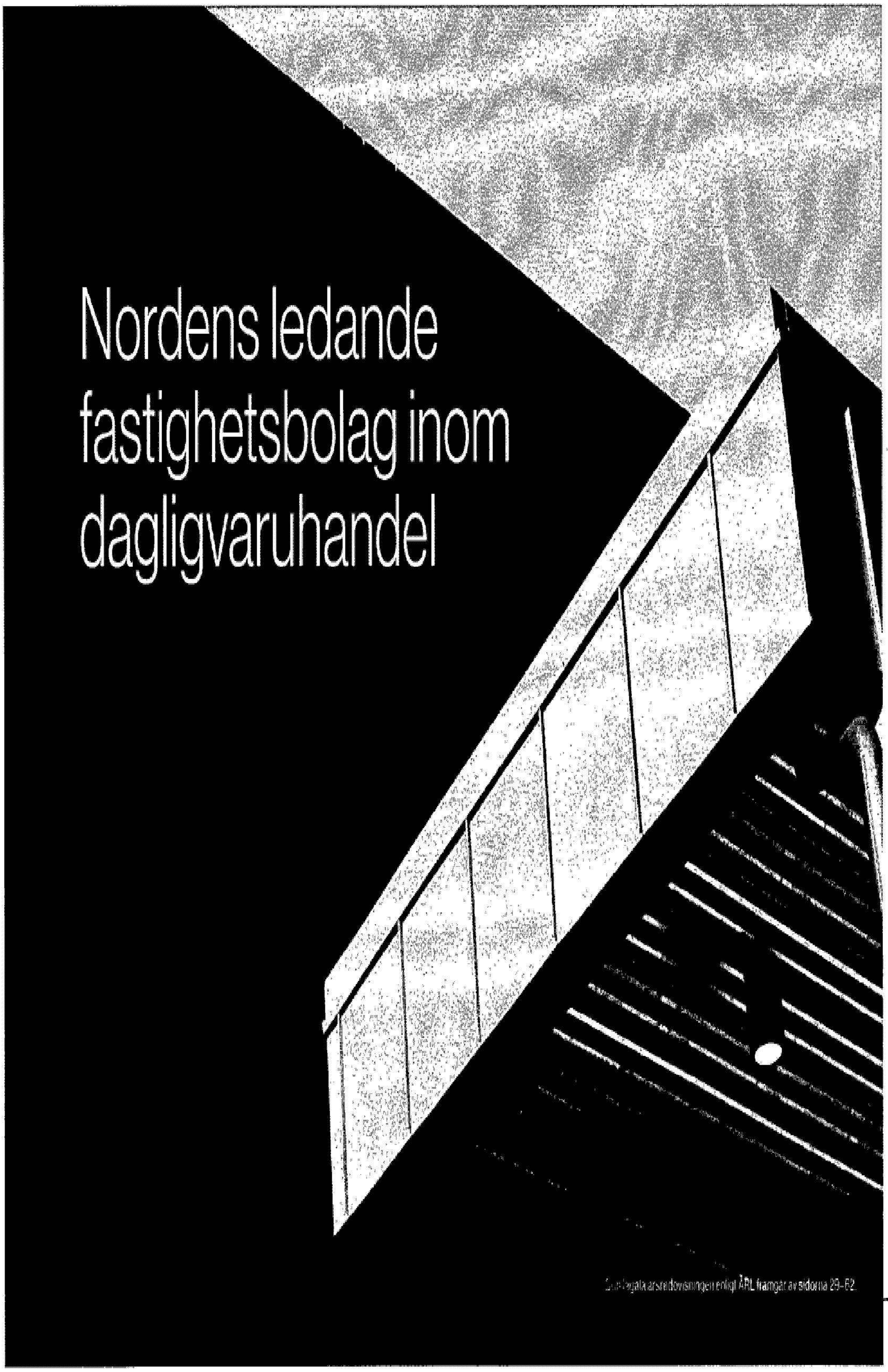


Årsredovisning 2024

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623238S0

Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel



Trophi årsredovisningen enligt ÅRL framgår av sidorna 29–62

01. Detta är Trophi

Vd-ord 4
Trophi i korthet 5
Året i korthet 5
Händelser under året 7
Trophis affärsmodell 9
Dagligvaruhandeln 10
Trophis hållbarhetsarbete 11

02. Verksamhet

Fastighetsbestånd 17
Projekt 18
Hyresgäster 20

03. Finansiering

Ränte- och kreditmarknaden 22
Finansiering 23
Finanspolicy 27

04. Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse 29
Risker 31
Flerårsöversikt 33
Räkningar och noter koncern 36
Räkningar och noter moderbolag 54
Styrelsens underskrifter 62
Revisionsberättelse 63
Styrelse 66
Ledningsgrupp 67

05. Fördjupning hållbarhet

Fördjupad hållbarhetsinformation 69
Hållbarhetsstyrning 69
EU:s taxonomi 71
Miljöcertifiering av fastigheter 71
Klimatbokslut 72

06. Övrigt

Definitioner 75
Kalendarium 75

20250623233851

01 Detta är Trophi



Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233852

Stabil tillväxt och strategiska investeringar för framtiden

Under 2024 har vi haft en positiv utveckling av fastighetsportföljen, framför allt genom projekt i nära samarbete med våra hyresgäster, i såväl Sverige som Finland. De större nedskrivningarna ligger bakom oss och vi kan se fram emot ett mer balanserat marknadsklimat under 2025.

Våra hyresgäster, som till övervägande del utgörs av aktörer inom dagligvarubranschen, har generellt haft ett bra år med ökad omsättning och större volym. Matinflationen landade på 1,4 procent i Sverige och 0,5 procent i Finland. Vi ser en fortsatt stark trend för lågpris och stormarknader inom butikssektorn. För Trophis del innebär det möjligheter att fortsätta expandera portföljen tillsammans med våra hyresgäster genom såväl förvärv, nybyggnation som omställning av våra befintliga byggnader. Vid årets utgång hade vi fler investeringsprojekt än någonsin tidigare, vilket kommer ge en positiv utveckling av värdet på vår fastighetsportfölj.

Liksom tidigare år levererar Trophi en positiv utveckling av driftnettot som under 2024 ökade med 10 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av högre hyresintäkter till följd av indexeringar och effekt av föregående års förvärv.

Under året har hållbarhetsarbetet, såväl i löpande förvaltning som i förberedelser inför kommande CSRD-rapportering samt digitalisering varit centrala arbetsområden. I början av 2024 godkändes Trophis netto-nollmål av Science Based Targets initiative (SBTi). Vi har därefter gjort flera refinansieringar som länkats till våra reduceringsmål. Under året har även våra insatser med etablering av snabbladdningsstationer för elbilar på flertalet av våra fastigheter intensifierats vilket bidrar till mer attraktiva handelsplatser för våra kunder och deras kunder.

Med vår expertis inom butikssektorn och finansiella styrka står vi väl rustade att fortsätta vår expansion tillsammans med våra hyresgäster.

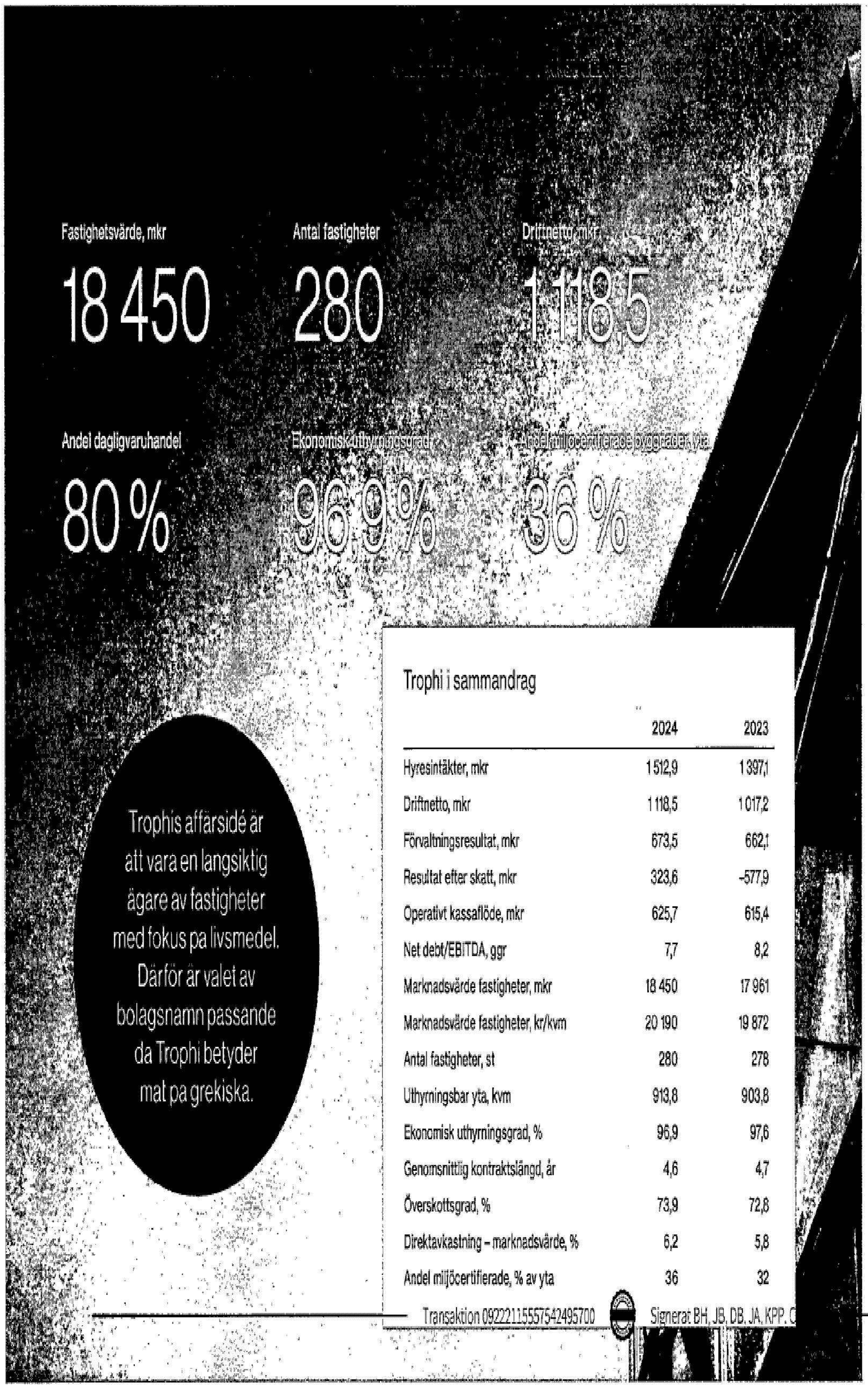
Jan Björk
Vd



Ett nära samarbete med våra hyresgäster utgör kärnan i vår verksamhet.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KP

20230623353853



Trophi i sammandrag

	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	1 512,9	1 397,1
Driftnetto, mkr	1 118,5	1 017,2
Förvaltningsresultat, mkr	673,5	662,1
Resultat efter skatt, mkr	323,6	-577,9
Operativt kassaflöde, mkr	625,7	615,4
Net debt/EBITDA, ggr	7,7	8,2
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 450	17 961
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 190	19 872
Antal fastigheter, st	280	278
Uthyrningsbar yta, kvm	913,8	903,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	97,6
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	4,7
Överskottsgrad, %	73,9	72,8
Direktavkastning – marknadsvärde, %	6,2	5,8
Andel miljöcertifierade, % av yta	36	32

Trophi i korthet

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

Trophi kännetecknas av ett långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning, för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 280 fastigheter finns utspridda i hela Sverige och Finland, med tyngdpunkt på de södra delarna i Sverige och Helsingforsregionen i Finland.

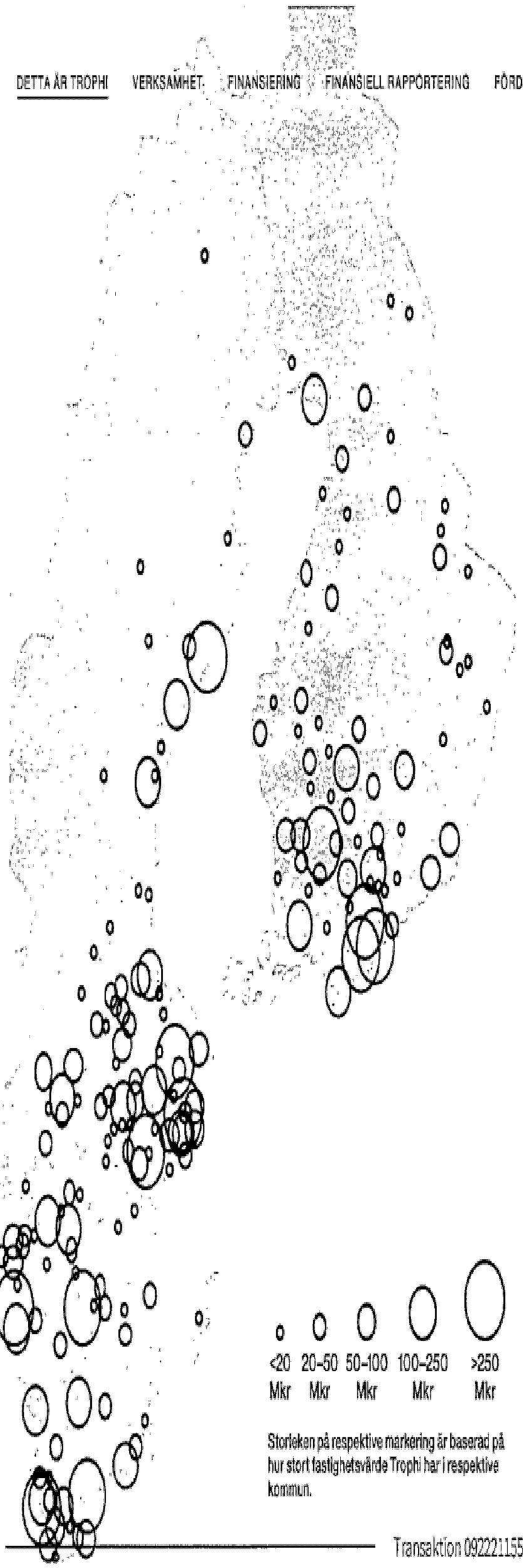
I våra fastigheter finns de största aktörerna inom dagligvaruhandel som ICA, Axfood, Kesko, S-gruppen och Coop. Totalt står hyresgästerna inom dagligvaruhandeln för 80 procent av det totala hyresvärdet.

Med lång erfarenhet av att äga och förvalta handelsfastigheter har vi en god kunskap om verksamheterna som bedrivs i våra fastigheter. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och anpassar vi lokalerna utifrån deras specifika behov.

Trophi är helägt av Tredje AP-fonden, AP3. Trophis uppdrag är att genom långsiktigt värdeskapande generera ansvarsfull avkastning till AP3, och därigenom det svenska pensionssystemet.

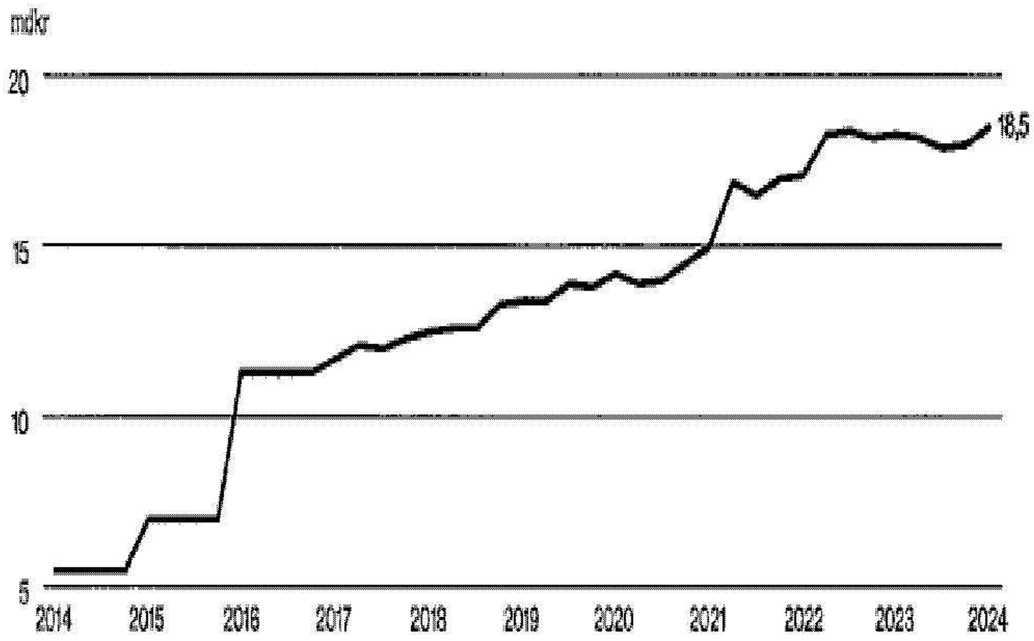
Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, C

20230623353824

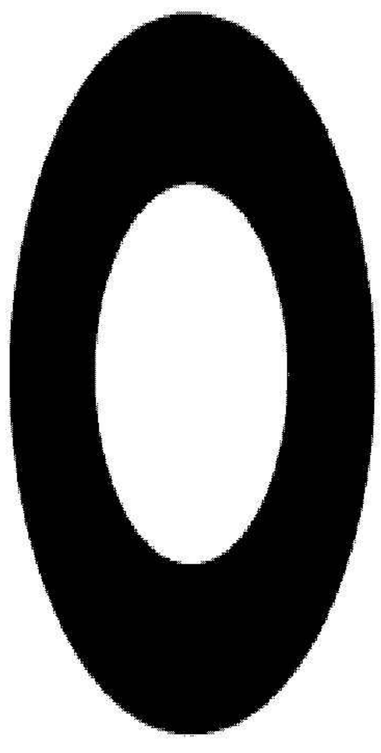


Storleken på respektive markering är baserad på hur stort fastighetsvärde Trophi har i respektive kommun.

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter



Pågående och avslutade investeringar



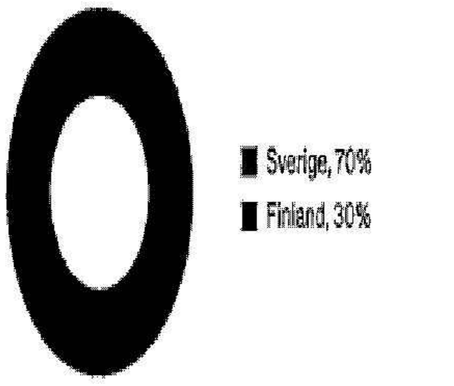
Aktiva projekt per 2024-12-31, 672 mkr

Avslutade projekt 2024, 171 mkr

Fördelning hyresvärde per sektor



Fördelning fastighetsvärde per land



Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233855

Händelser under året

2024

Klimatmål godkända av SBTi

I mars blev Trophis klimatmål godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). SBTi sätter krav på att Trophi ska minska Scope 1 och Scope 2 med 42 procent till 2030 och att mätning och minskning ska ske i Scope 3 vilket är ett lägre krav än Trophis egna mål om netto noll 2030 i egen verksamhet och till 2040 i hela värdekedjan.

Nya styrelseledamöter

Under året utökades styrelsen med två nya ledamöter, Johan Augustsson och Dan Bergman. Samtidigt lämnade den tidigare styrelseledamoten Maria Björklund sitt uppdrag.

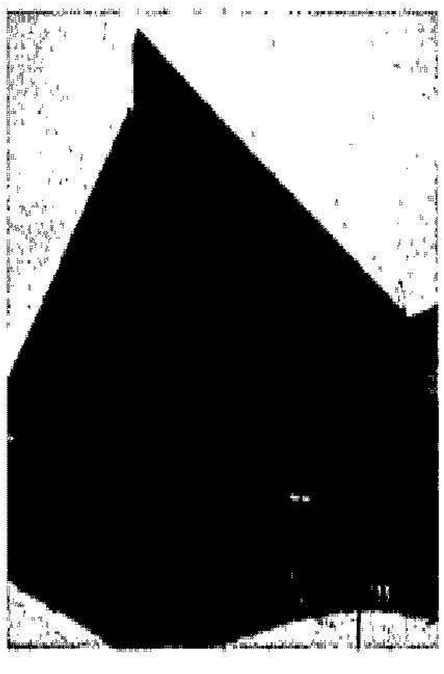


Ny hållbarhetsstrategi

Under året antogs en ny hållbarhetsstrategi av styrelsen. Den nya strategin baseras på resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen och beskriver den långsiktiga riktningen för arbetet inom våra väsentliga hållbarhetsområden. Läs mer om vår hållbarhetsstrategi på sidan 11.

Nybyggnation i Muurame, Finland

I början av året förvärvade Trophi en fastighet i Muurame, Finland. Den nya byggnaden, med en uthyrningsbar yta på cirka 3 000 kvm, uppförs för S-gruppen och beräknas stå färdig under 2025. S-gruppen har tecknat ett långt hyresavtal med Trophi.



Uthyrning och nybyggnation i Skutskär

I maj tecknades ett hyresavtal med ICA och Systembolaget om nya butiker i Älvkarleby. Projektet påbörjades under året och omfattar totalt 2 300 kvm. Handelsplatsen har sedan tidigare Willys som hyresgäst, och kommer vid färdigställande omfatta 5 100 kvm handel. Planerad öppning av ICA och Systembolaget är hösten 2025.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623385

Händelser under året, forts.

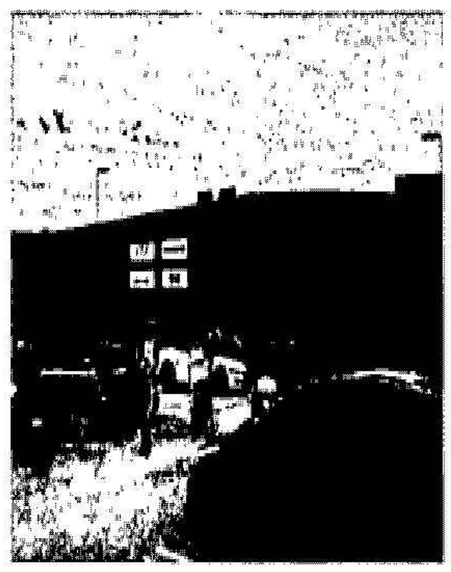
Förvärv i Kyrkslätt, Finland

Trophi tecknade ett sale and lease back-avtal med Lidl för en livsmedelsbutik i Kyrkslätt, Finland. Den nya byggnaden, som Lidl uppför, omfattar cirka 2 500 kvm och beräknas stå klar i början av 2025. Fastigheten får energiklass A, i linje med Trophis fokus på hållbara fastighetsinvesteringar.



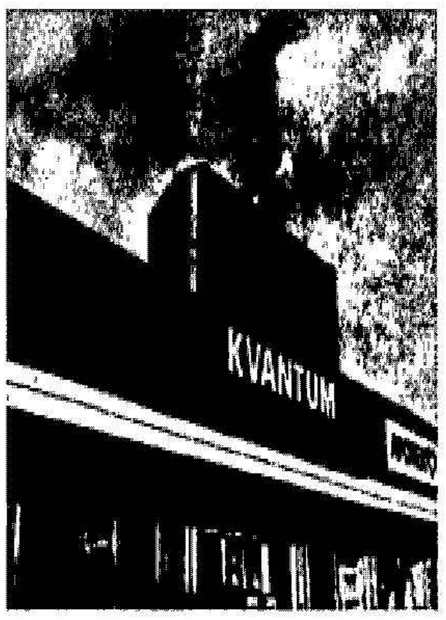
Ombyggnation i Landskrona

Trophi har påbörjat en etablering av ICA Maxi och Apotek Hjärtat i Landskrona. Hyresavtalet omfattar ca 6 100 kvm, löper på tolv år och projektet är i full gång. Öppning sker till sen höst 2025.



Färdigställt projekt ICA Kvantum i Ersboda, Umeå

I november färdigställdes om- och tillbyggnaden av fastigheten i Ersboda, där ICA hyr samtliga 3 660 kvm, med Apoteket Hjärtat som underhyresgäst. Trophi har ansvarat för om- och tillbyggnaden samt anpassningar enligt ICAs lokalkrav, medan ICA har hanterat inredning och genomförande. Tack vare detta projekt stärktes handelsplatsens attraktivitet.

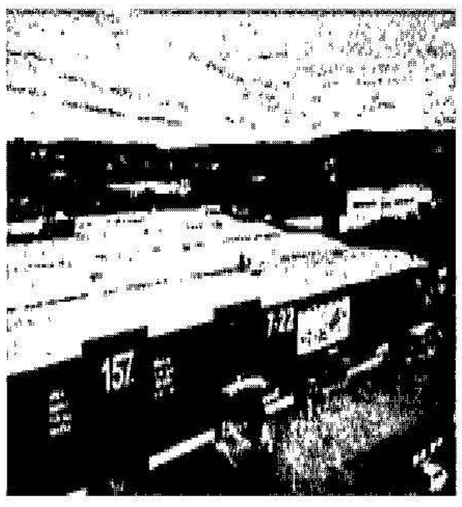


Klimatriskanalys

Trophi bedriver ett strukturerat klimatriskarbete för att säkra att fastighetsbeståndet är resilient mot klimatförändringar. En övergripande klimatriskbedömning har genomförts på hela beståndet och under året togs nästa steg i arbetet genom påbörjandet av sårbarhetsanalyser och åtgärdsplaner.

Förvärv i Kungsbacka, Göteborg

I slutet av året förvärvade Trophi en handelsfastighet i Kungsbacka, med Coop som största hyresgäst. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta på cirka 10 100 kvm. I samband med affären tecknade Coop Väst långt hyresavtal med Trophi. Tillträdet skedde den 30 december 2024.



Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623338?

Trophis affärsmodell

Förvärv av fastigheter

Trophi fokuserar på strategiska förvärv av handelsfastigheter med starka hyresgäster, främst inom dagligvaruhandeln. Vi investerar i lägen där vi ser långsiktig potential - på landsbygden och i storstäder runt om i Norden. Våra förvärv ska stärka portföljen och stödja vår vision – att bidra till levande samhällen i hela Norden.

Fastighetsutveckling

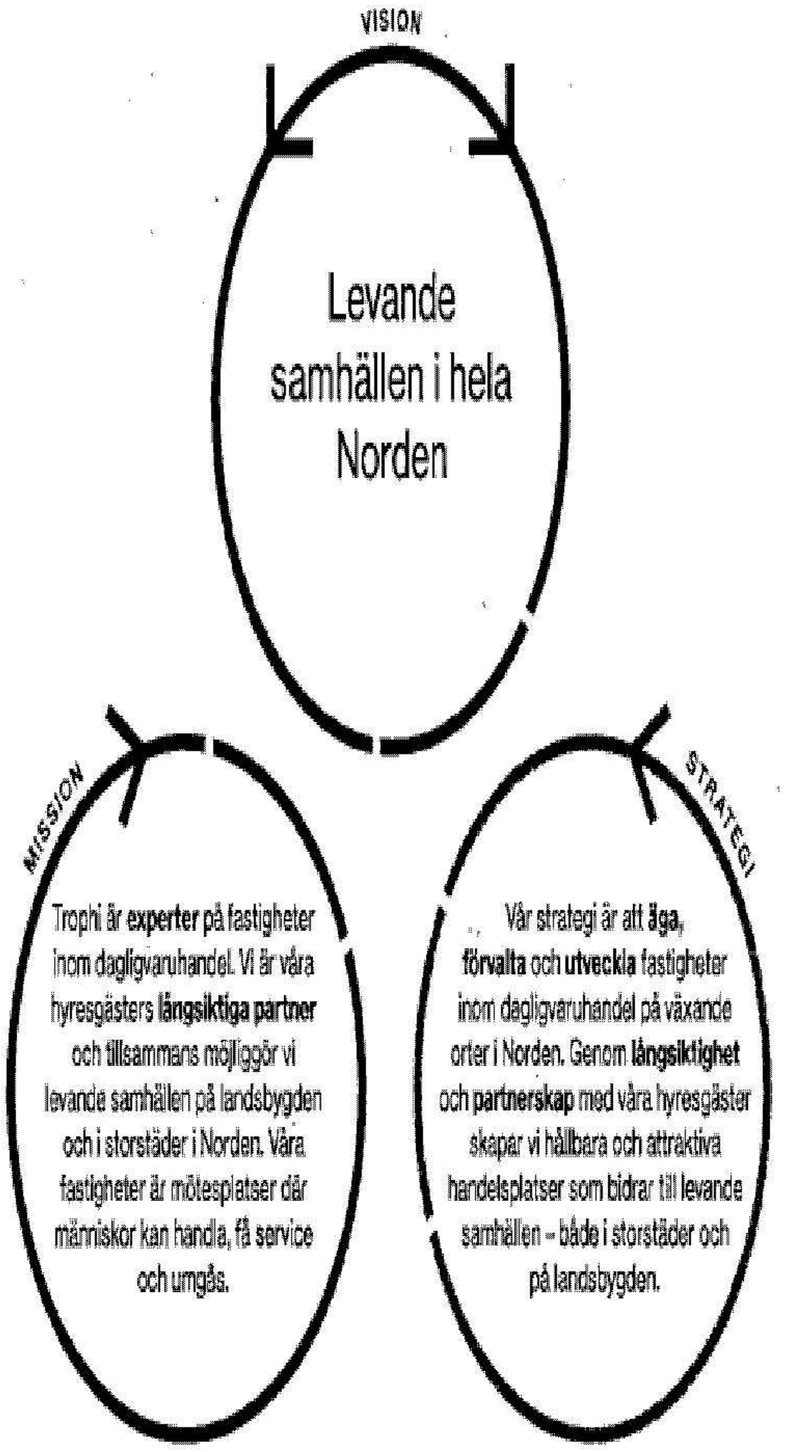
Trophi är experter på fastigheter inom dagligvaruhandel. Vi arbetar aktivt med att utveckla och anpassa våra fastigheter för att möta dagens och morgondagens behov. Genom ny-, om- och tillbyggnationer samt energieffektiva lösningar skapar vi moderna, hållbara och attraktiva handelsplatser. Vår strategi bygger på att utveckla fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster, vilket gör dem mer konkurrenskraftiga och relevanta över tid.

Långsiktig förvaltning

En långsiktig och hållbar förvaltning är grunden i vår affärsmodell. Vi arbetar proaktivt med att optimera våra fastigheter genom drift, energieffektivisering, underhåll och modernisering. Genom att ha en nära relation med våra hyresgäster säkerställer vi att deras verksamheter kan utvecklas och blomstra, samtidigt som vi stärker värdet på våra fastigheter.

Partnerskap med våra hyresgäster

Våra hyresgäster är kärnan i vår verksamhet, och vi strävar efter att bygga långsiktiga och värdeskapande relationer med dem. Genom ett nära samarbete kan vi anpassa våra fastigheter efter deras behov och skapa handelsplatser som gynnar både dem och deras kunder. Vår framgång är direkt kopplad till våra hyresgästers framgång, vilket gör partnerskap och gemensam utveckling central för vår affär.



Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623338

Dagligvaruhandeln

80 procent av Trophis intäkter kommer från hyresgäster som är verksamma inom dagligvaruhandeln.

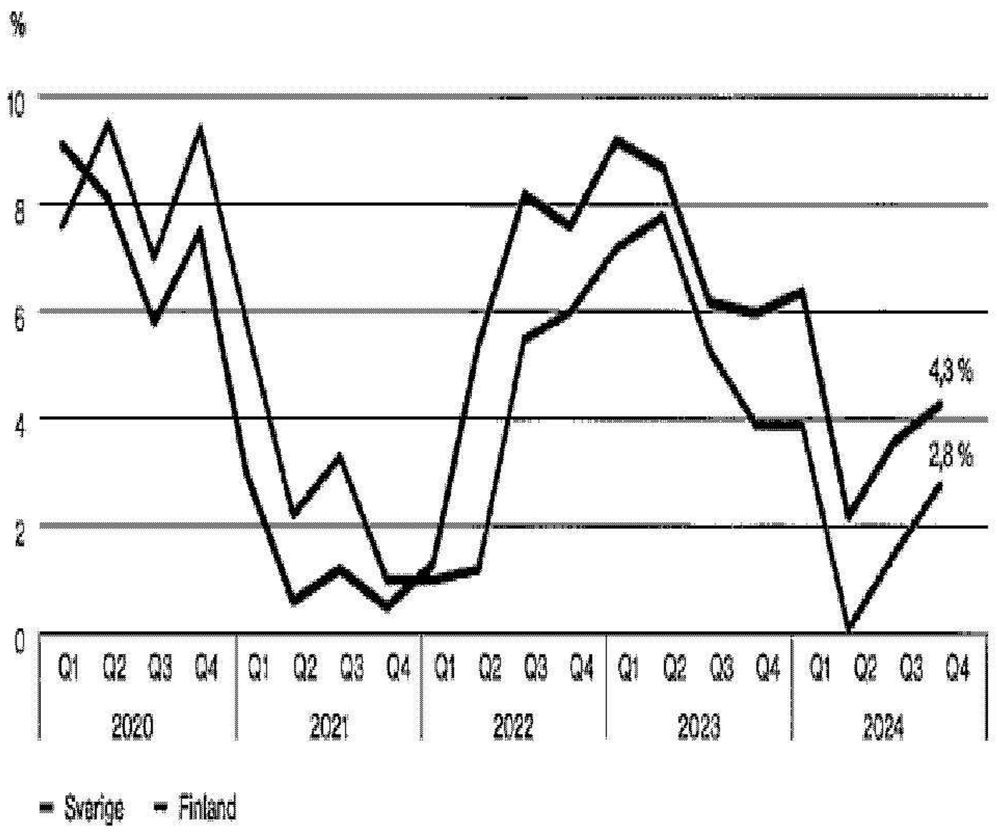
Inflationen har stabiliserats på en lägre nivå och prisökningstakten för livsmedel har mattats av. Under 2024 uppgick matprisinflationen till 1,4 procent jämfört med 2023 då prisökningstakten uppgick till 12,1 procent.

Under året var försäljningsutvecklingen inom dagligvaror 4,1 procent. Dagligvarumarknaden har visat på en prisjusterad försäljningsutveckling som är positiv vilket innebär att tillväxten inte enbart är inflationsdriven längre. E-handeln fick en skjuts under pandemin men har sedan dess fallit tillbaka. Under 2024 tog dock e-handeln fart igen och omsättningen växte med 4,9 procent. Nu uppgår e-handelns andel av total dagligvaruförsäljning till 4,1 procent.

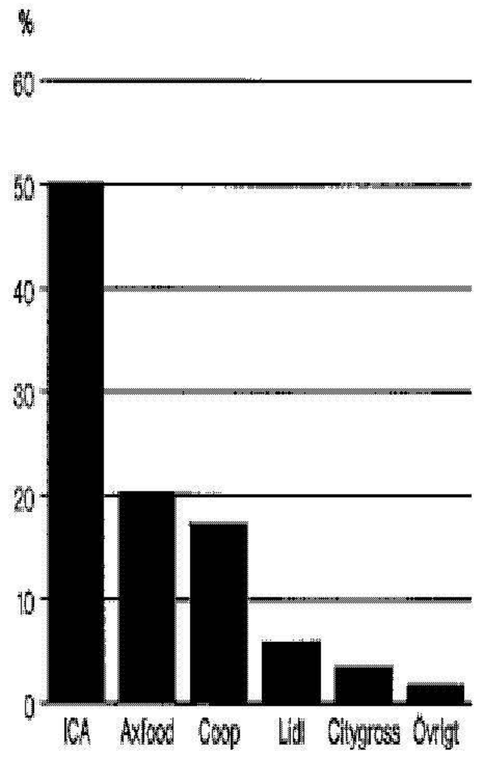
I Finland steg den totala omsättningen för dagligvaror med 2,0 procent medan e-handeln minskade något. 2024 års matprisinflation i Finland slutade på 0,5 procent.

I Sverige är de största dagligvaruaktörerna ICA, Axfood och Coop. Och i Finland domineras marknaden av S-gruppen och Kesko. Nedan diagram redogör för dagligvaruaktörernas marknadsandelar baserat på omsättning.

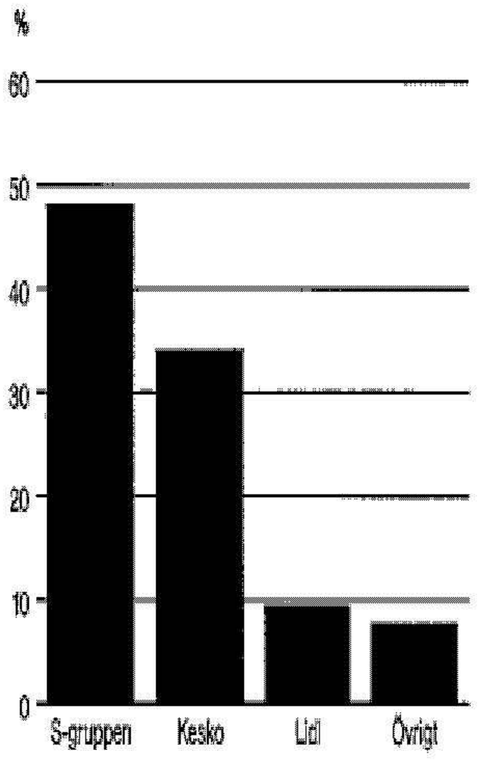
Dagligvaruhandelns omsättningsutveckling, per kvartal[1] %



Marknadsandelar Sverige baserat på omsättning, %



Marknadsandelar Finland baserat på omsättning, %



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

Källa: Konkurrensverket, 2023

Källa: The Finnish Grocery Trade Association, PTY, 2023

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20240623233859

Trophis hållbarhetsarbete

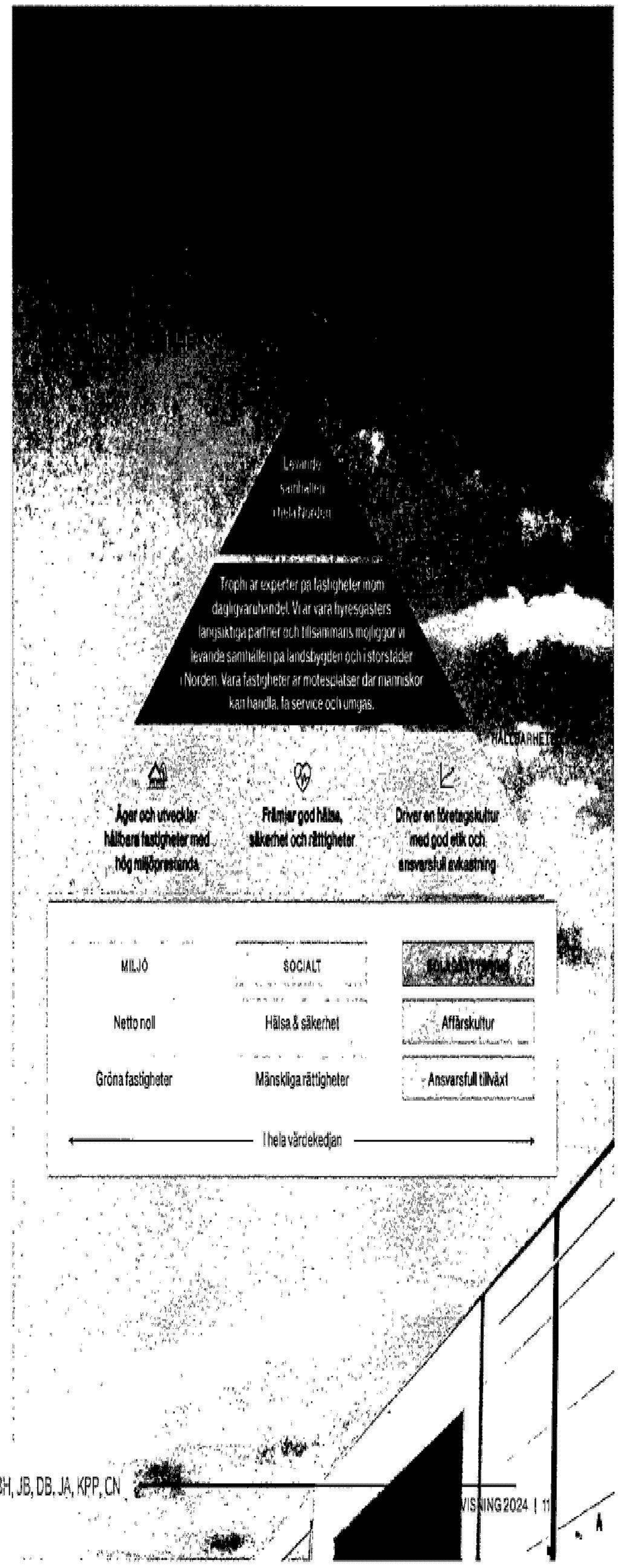
Trophi vill vara drivande i fastighetsbranschens omställning till ett mer hållbart samhälle. Det uppnår vi genom att bedriva ett långsiktigt och strukturerat hållbarhetsarbete i samverkan med våra hyresgäster och leverantörer. Hållbarhetsarbetet ska också leva upp till vår ägares, våra hyresgästers, medarbetares och andra intressenters förväntningar om att vara ett ansvarstagande fastighetsbolag.

Trophis hållbarhetsstrategi

Utgångspunkten för Trophis hållbarhetsstrategi är visionen om levande samhällen i hela Norden och missionen att Trophi är experter på fastigheter inom dagligvaruhandel där vi är våra hyresgästers långsiktiga partner och tillsammans möjliggör levande samhällen på landsbygden och i storstäder runt om i Norden.

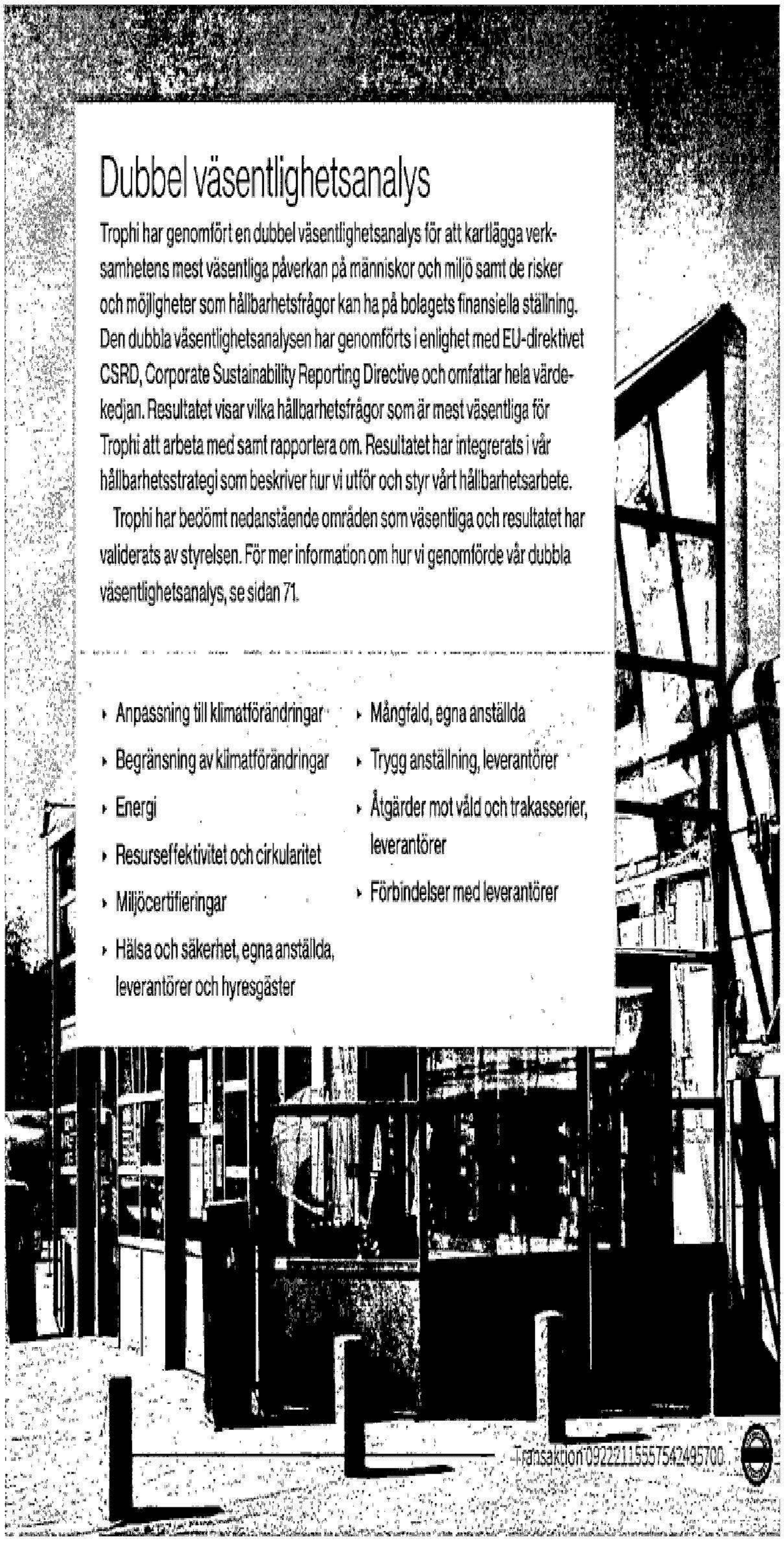
Hållbarhetsstrategin är integrerad i verksamheten och baseras på resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen, våra intressenters förväntningar och gällande lagstiftning. Den sätter också grunden för våra mål och aktiviteter.

För att bidra till Trophis vision och mission har vi fastställt tre hållbarhetslöften som adresserar de övergripande principerna för vårt arbete inom miljö, socialt och bolagsstyrning. På följande sidor beskrivs riktningen för vårt långsiktiga arbete inom våra väsentliga hållbarhetsområden.



Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623338 60



Dubbel väsentlighetsanalys

Trophi har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att kartlägga verksamhetens mest väsentliga påverkan på människor och miljö samt de risker och möjligheter som hållbarhetsfrågor kan ha på bolagets finansiella ställning. Den dubbla väsentlighetsanalysen har genomförts i enlighet med EU-direktivet CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive och omfattar hela värdekedjan. Resultatet visar vilka hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för Trophi att arbeta med samt rapportera om. Resultatet har integrerats i vår hållbarhetsstrategi som beskriver hur vi utför och styr vårt hållbarhetsarbete.

Trophi har bedömt nedanstående områden som väsentliga och resultatet har validerats av styrelsen. För mer information om hur vi genomförde vår dubbla väsentlighetsanalys, se sidan 71.

- Anpassning till klimatförändringar
- Begränsning av klimatförändringar
- Energi
- Resurseffektivitet och cirkularitet
- Miljöcertifieringar
- Hälsa och säkerhet, egna anställda, leverantörer och hyresgäster
- Mångfald, egna anställda
- Trygg anställning, leverantörer
- Åtgärder mot våld och trakasserier, leverantörer
- Förbindelser med leverantörer

Klimat och energi

Klimatförändringar är en stor utmaning och fastighetsbranschen spelar en viktig roll i omställningen till ett klimatneutralt samhälle. Enligt Naturvårdsverket står bygg- och fastighetsbranschen för mer än en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och för cirka en femtedel av koldioxidutsläppen.

Trophis verksamhet medför klimatpåverkan både i den egna verksamheten och i värdekedjan. Det är framför allt energianvändningen i våra byggnader, samt material och transporter till våra ny- och ombyggnationer, som har störst klimatpåverkan.

En annan viktig fråga för Trophi är att identifiera och analysera klimatrelaterade risker och att anpassa byggnaderna så att de är resilienta för klimatförändringar. Klimatförändringar riskerar att leda till ökade skadekostnader men även till att fastigheter inom riskutsatta områden minskar i värde.

Att minska utsläppen är ett av Trophis viktigaste strategiska klimatinitiativ. Vår klimatfärdplan visar vägen mot netto nollutsläpp i egen verksamhet och i värdekedjan till år 2030 respektive år 2040. Målen ska nås genom ökad energieffektivitet, övergång till förnybar energi och fossilfria bränslen samt minskning av utsläpp i leverantörskedjan.

Energieffektivisering innebär bland annat att säkerställa att fastigheternas installationer fungerar optimalt, att minska förbrukningen via effektivare system och installationer, och att använda förnybar energi från till exempel solceller eller geoenergi.

I en dagligvarubutik är det elanvändningen som ger störst klimatpåverkan och Trophi investerar löpande i åtgärder som ger lägre energiförbrukning. Enkla åtgärder som får stora effekter är bland annat att byta äldre belysning till LED, se över drifttider och att i den dagliga driften samverka med hyresgästerna för att implementera lösningar för värmeåtervinning.

Trophi bedriver ett strukturerat klimatriskarbete för att säkra att fastighetsbeståndet är resilient mot klimatförändringar. Arbetet tar sin utgångpunkt i branschorganisationers vägledning, miljöcertifieringskrav och vedertagna ramverk och avgörs till stor del redan i planeringsstadiet av ny-och ombyggnationer samt underhållsprojekt som Trophi beställer. Genom att ta del av klimat- och sårbarhetsanalyser för våra fastigheter kan även befintliga fastigheter anpassas och förberedas för klimatrisker så som översvämningar och skred.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20230623338

Resurseffektivisering och cirkuläritet

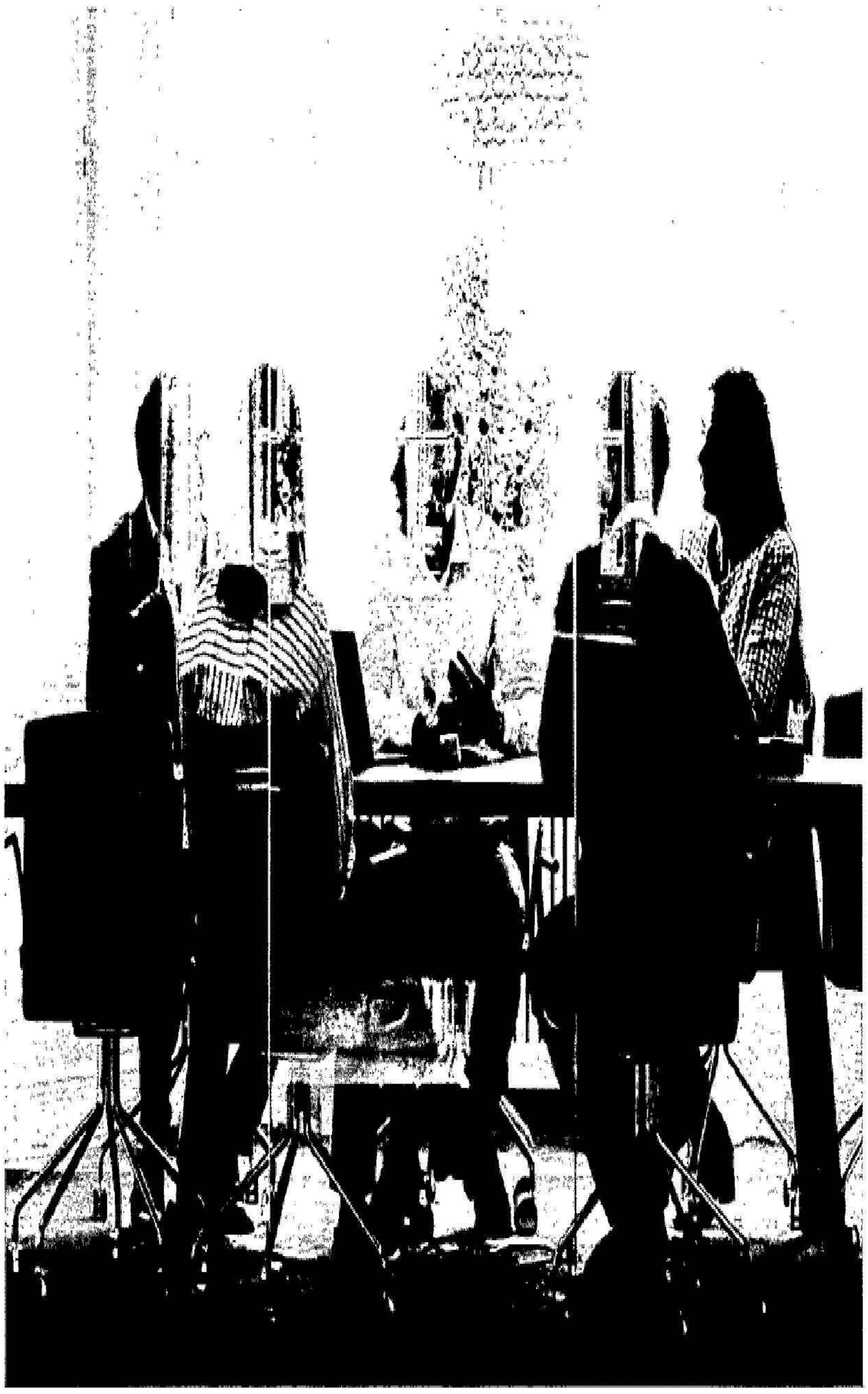
En del av Trophis affärsmodell är att utveckla nya dagligvarufastigheter. Uppförande av nya byggnader kräver ofta stora mängder material som generellt sett har en hög miljö- och klimatpåverkan. Som ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandeln har Trophi förutsättningar att bygga och förvalta fastigheter utifrån resurseffektiva och cirkulära principer. Det är ett brett begrepp som kan täcka in många olika aspekter, men Trophi har ett primärt fokus på materialval.

Inför att vi väljer material till våra projekt genomför vi klimatberäkningar för att säkerställa en så låg klimatpåverkan som möjligt. Genom kravställning och samverkan med leverantörer ska resurseffektivitet prioriteras för att säkerställa en minimerad miljöpåverkan, utan att kompromissa med funktionalitet och beständighet. Inköp av material och produkter ska ta hänsyn till möjligheten att återvinna eller återbruka med en ansvarsfull avfallshantering. Att återbruka material hjälper oss att minska vår klimatpåverkan och projektet blir även mer ekonomiskt hållbart.

Miljöcertifieringar

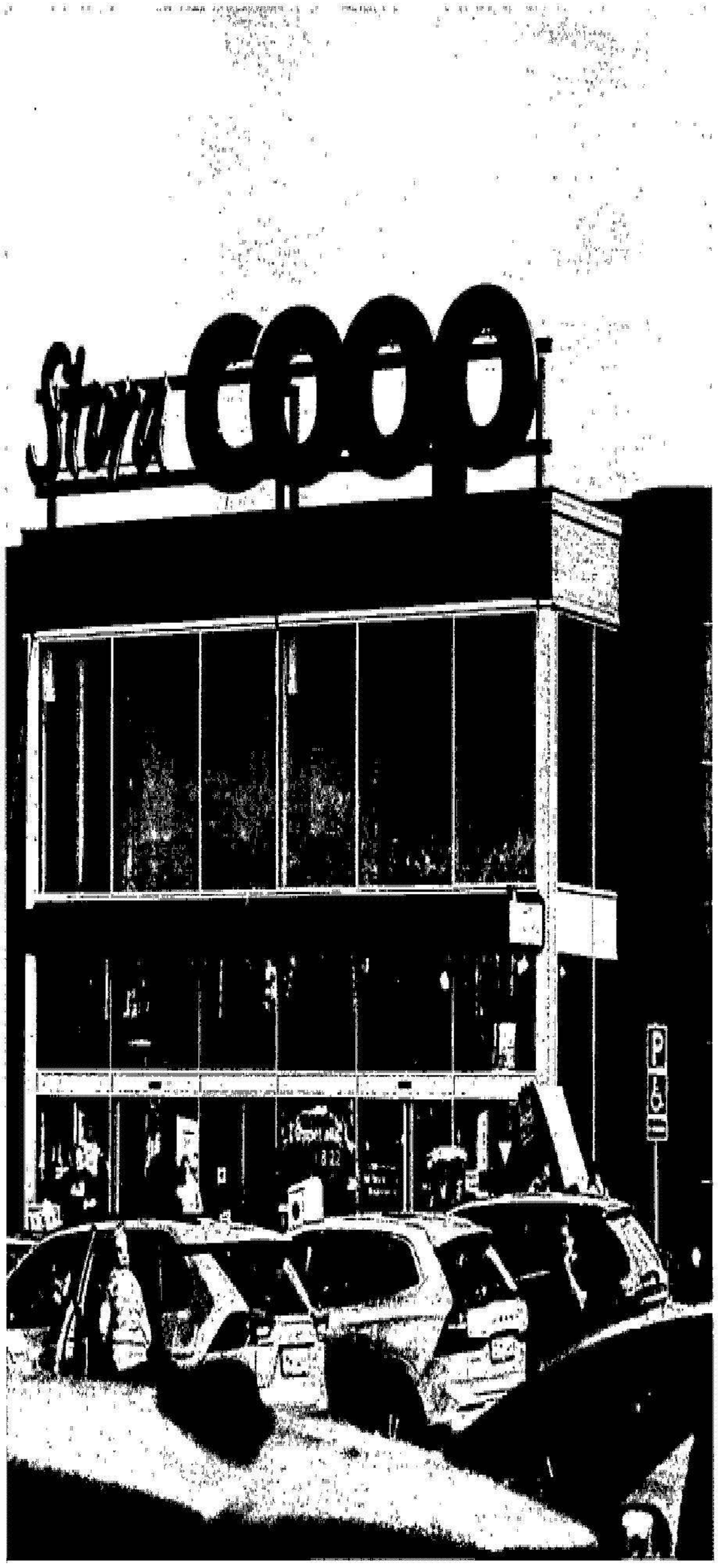
Genom miljöcertifieringar säkerställs en miniminivå som följer branschens utveckling. Miljöcertifieringar omfattar kriterier inom bland annat materialanvändning, avfall och energi.

Trophi miljöcertifierar all nyproduktion med Miljöbyggnad Silver, eller liknande certifiering och vi certifierar delar av vårt befintliga bestånd med BREEAM In-use. För mer information om andelen miljöcertifierade fastigheter inom beståndet, se sidan 72.



Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623338 62



Hälsa och säkerhet

Trophis fastigheter ska vara säkra att arbeta på och vistas i för såväl egen personal som för leverantörer, hyresgäster och deras besökare.

För Trophis egna medarbetare handlar det främst om att skapa en god organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö. Det innebär bland annat att säkerställa en god balans mellan arbete och fritid samt förebygga stress och övertidsarbete. En god arbetsmiljö bidrar till att medarbetarna trivs och mår bra vilket i sin tur leder till ökad prestation och goda resultat.

Bygg-och anläggningssektorn är en av de mest olycksdrabbade branscherna i Sverige. Därför är det viktigt att ställa krav och följa upp våra leverantörers arbetsmiljö- och säkerhetsarbete vid ny- och ombyggnationer och vid löpande förvaltning av fastigheterna.

För hyresgäster och slutkunder är det viktigt att fastigheten som de vistas på upplevs trygg och säker.

Grunden i Trophis systematiska arbetsmiljöarbete är att säkerställa en hög nivå av hälsa och säkerhet samt att löpande följa upp och utvärdera den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön. För att säkerställa att medarbetarnas förväntningar och behov möts genomförs arbetsmiljöronder, riskbedömningar, medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal.

Trophi har nolltolerans mot arbetsplatsolyckor och säkerhet ska prioriteras i alla led. Samarbeten med Trophis leverantörer är en väsentlig del i ett långsiktigt arbete med hälsa och säkerhet och ska hanteras i enlighet med relevans och rådighet med leverantörer. Detta arbete tydliggörs i Trophis uppförandekod för leverantörer.

Mångfald

Genom mångfald och inkludering tillvaratas kompetens och erfarenheter i ett företag. Mångfald bidrar till att skapa en mer agil och innovativ organisation och gör företag mer attraktiva som arbetsgivare. Sammantaget ökar det sannolikheten för att nå uppsatta mål och ambitioner samt därigenom till ökad framgång.

Trophi strävar efter en kultur som uppmuntrar mångfald, öppenhet, förståelse och respekt för varje individs personliga egenskaper samt integritet. Mångfald och inkludering ingår som en del av vår arbetsmiljöpolicy. Mångfald ska beaktas vid bland annat rekrytering, befordran, kommunikation och ledarskap.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

202406233863

Trygg anställning och åtgärder mot våld och trakasserier i värdekedjan

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

Vår uppförandekod för leverantörer fastslår att ingen form av diskriminering, trakasserier, hot eller förtryck får förekomma hos leverantörerna. Den fastslår också vilka anställningsvillkor som ska gälla för de som arbetar i våra byggprojekt och i vår förvaltning. Uppförandekoden följer bolagets värderingar; enkelhet, långsiktighet och affärsdriv och är baserad på principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption i FN:s Global Compact.

Förutom att vi ställer krav på våra leverantörer följer vi upp att kraven efterlevs. Det görs dels genom vårt samarbete med våra leverantörer men också via uppföljningar av deras arbete, som till exempel platsbesök på byggarbetsplatser.

Förbindelser med leverantörer

Trophi anlitar en stor mängd leverantörer för utveckling och löpande underhåll av fastighetsbeståndet och därför är det av stor vikt att goda relationer upprätthålls.

Trophis ambition är att skapa långsiktiga relationer med sina leverantörer. Med hjälp av samarbeten kan gemensamma hållbarhetsmål nås som gynnar samtliga parter på både kort och lång sikt. Dessa samarbeten uppmuntrar även till proaktivitet, vilket bidrar till ett konkurrenskraftigt hållbarhetsarbete i en konkurrensutsatt bransch. Krav och principer inom miljö, socialt och affärsetik sammanfattas i bolagets uppförandekod för leverantörer och i leverantörsavtalen.

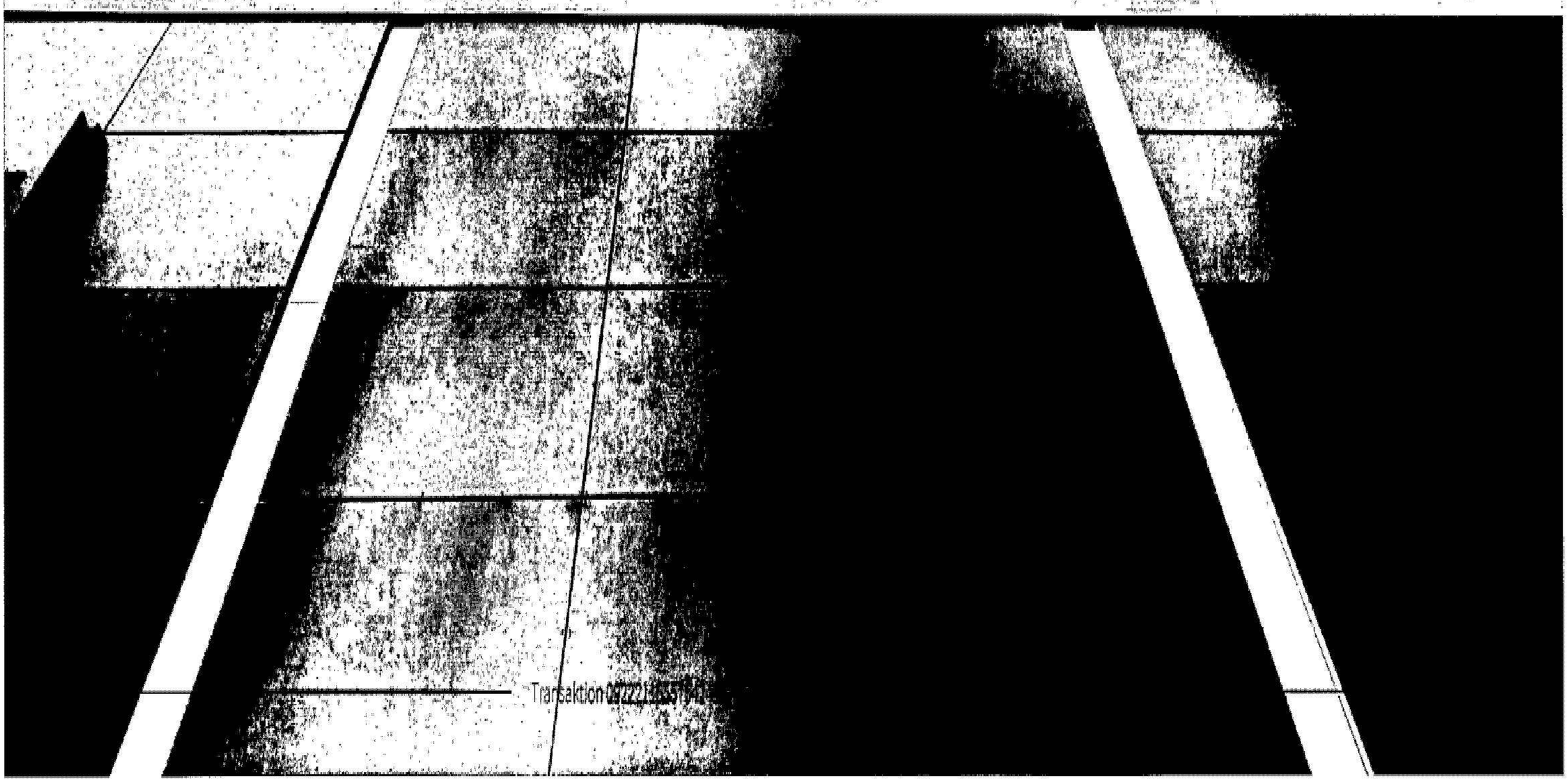
Trophi har en visselblåsarfunktion som är ett så kallat early warning system för att minska risker och säkerställa förtroendet. Via visselblåsarfunktionen har alla möjlighet att informera om eventuella misstankar om allvarliga missförhållanden eller oegentligheter. Visselblåsarfunktionen nås via Trophis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



Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623238641

02 Verksamhet



Transaktion 09222115557541

20250623238G5

Fastighetsbestånd

I Trophis fastighetsportfölj ingår 280 fastigheter, varav 172 i Sverige och 108 i Finland.

280
Fastigheter

172
Sverige

108
Finland

Geografisk spridning

Trophi äger fastigheter över hela Sverige och Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Trelleborg i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Kuusamo i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen. Portföljen består av totalt 172 (171) i Sverige och 108 (107) fastigheter i Finland med sammanlagt 913 808 (903 800) kvadratmeter uthyrbar yta.

Uthyrning

Den ekonomiska uthyrningsgraden är hög, 96,9 procent (97,6) och den genomsnittliga kontraktstiden är 4,6 år (4,7). Nettouthyrningen för året var 17,0 miljoner kronor (-9,5).

Portföljens sammantagna värde uppgår till 18 450 miljoner kronor (17 961). Riskspridningen är god, bland annat tack vare det stora antalet fastigheter där vi inte är beroende av en enskild fastighets hyresintäkt. Under 2024 genererade våra fastigheter en omsättning på totalt 1 513 miljoner kronor (1 397), varav 80 procent (79) kommer från dagligvaruhandeln. Det betyder att en stor andel av våra hyresgäster bedriver en konjunkturoberoende verksamhet och att risken för hyresbortfall därmed är begränsad.

18 450
Fastighetsvärde, mkr

Förvärv

Under året har Trophi förvärvat två fastigheter. En projektfastighet i Muurame, Finland, samt en handelsfastighet i Kungsbacka, Göteborg. Den senare förvärvades från Coop Väst, där Coop är största hyresgäst. Fastighetens totala uthyrningsbara yta uppgår till 10 100 kvadratmeter.

Investeringar och värdeförändringar

Trophi investerade 261 miljoner kronor (223) i befintligt bestånd under 2024.

Den orealiserade värdeförändringen för helåret var negativ och innebär att fastighetsvärdet minskade med -193 miljoner kronor (-1 112). Värdeförändringen beror främst på högre avkastningskrav i Finland. Den genomsnittliga direktavkastningen i portföljen uppgick till 6,3 procent (6,0) vid periodens utgång.

Trophi redovisar en positiv valutaförändring om 194 miljoner kronor (-9).

Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	172	108	280
Yta, kvm	657 999	255 810	913 808
Andel dagligvarubutiker, %	74	95	80
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	99,0	96,9
Marknadsvärde, mkr	12 998	5 452	18 450
Marknadsvärde, kr/kvm	19 754	21 312	20 190
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,3	5,4	4,6

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	
Fastighetsvärde 31 december 2023	17 961
Förvärv	227
Försäljning	0
Investeringar	261
Orealiserad värdeförändring	-193
Förändring i valuta	194
Fastighetsvärde 31 dec 2024	**18 450**

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

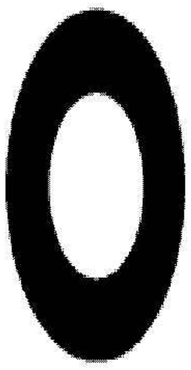
20250623338666

Projekt

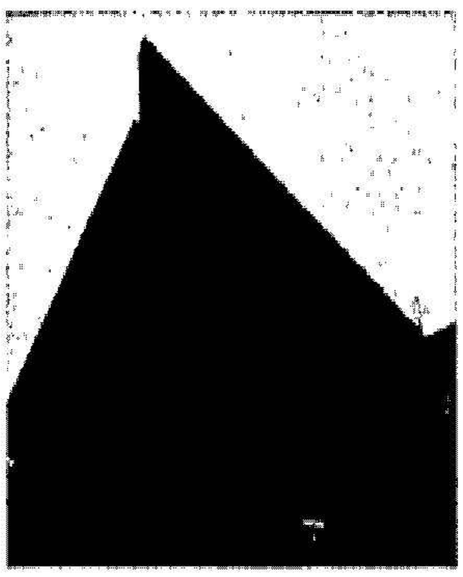
Projektvolym och processer

Detaljhandelns förutsättningar förändras ständigt. Därför är projektutveckling en viktig del av Trophis verksamhet. Genom att utveckla våra fastigheter kan vi säkerställa att de uppfyller hyresgästernas och deras kunders krav. Vid årets utgång hade Trophi aktiva investeringsprojekt till ett värde av 672,2 mkr (371,9). Bland projekten under året fanns ny-, om- och tillbyggnationer till våra hyresgäster. Nedan följer ett urval.

Pågående och avslutade investeringar



- Aktiva projekt per 2024-12-31, 672 mkr
- Avslutade projekt 2024, 171 mkr



Muurame

Fastighet: Finland, Muurame

Hyresgäst: S-gruppen

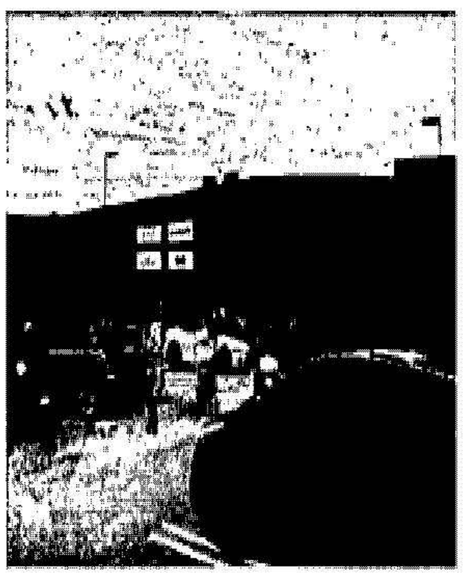
Bakgrund: Den nya byggnaden, med en uthyrningsbar yta på cirka 3 000 kvm, uppförs för S-gruppen och beräknas stå färdig under andra kvartalet 2025. S-gruppen har tecknat ett långt hyresavtal med Trophi.

Projektet: Nyproduktion av en modern butik till S-gruppen.

Hållbarhet: Byggnaden beräknas uppfylla krav för bream-in-use certifiering.

Klart: Q2 2025

Kommentar
Trophi förvärvade marken i början på 2024 för att etablera denna livsmedelsbutik till S-gruppen.



Örja, Landskrona

Fastighet: Landskrona, Örja 36:3

Hyresgäst: ICA Maxi och Apoteket Hjärtat

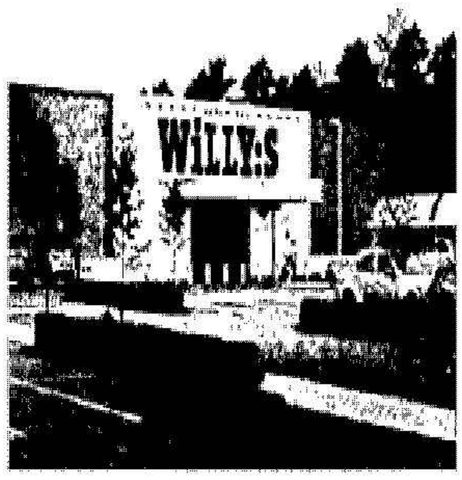
Bakgrund: Vakant lokal om ca 6 100 kvm efter tidigare hyresgäst avflyttat.

Projektet: Ombyggnation och anpassning till en modern ICA Maxi butik samt Apotek Hjärtat.

Hållbarhet: Projektet klimatberäknas enligt Trophis rutin för klimatberäkningar, möjligheten till återbruk ses över samt möjligheten till att öka mängden grönyta inom området för att gynna biologisk mångfald.

Klart: Q4 2025

Kommentar
Trophis första etablering av en ICA Maxi Stormarknad.



Börstil, Östhammar

Fastighet: Östhammar, Börstil 11:4

Hyresgäst: Willys

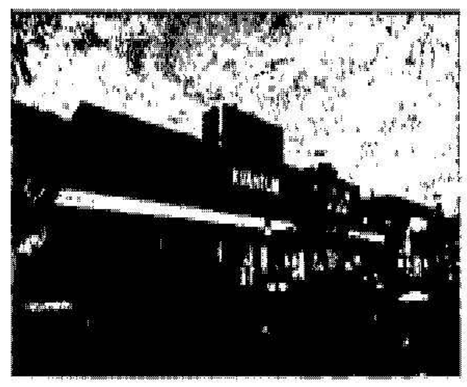
Bakgrund: Projektet syftar till att stärka handelsplatsen ytterligare genom att uppföra en ny livsmedelsbutik anpassad för hyresgästen Willys.

Projektet: Nybyggnation inom ramen för gällande detaljplan vilket omfattar en byggnad med LOA på 2 397 kvm, enligt Willys senaste koncept.

Hållbarhet: Byggnaden kommer att uppfylla kraven för certifieringen Miljöbyggnad Silver, vilket innebär hög standard för hållbarhet och energieffektivitet.

Klart: Q1 2026

Kommentar
Trophis första nyetablering åt Willys stärker handelsplatsen till att bli den självklara matdestinationen i Östhammar.



Singeln 1, Umeå

Fastighet: Singeln 1, Umeå

Hyresgäst: ICA Kvantum och Apoteket Hjärtat

Bakgrund: Nyetablering av en modern ICA Kvantum butik.

Projektet: En omdisponering av befintliga hyresgäster samt tillbyggnad krävdes för att lyckas med denna etablering. Upprustning av fastighetens alla gemensamma ytor samt ny fasadbeklädnad har resulterat i en handelsplats som förmedlar en modern och trivsam miljö.

Hållbarhet: Byggnaden är certifierad till Miljöbyggnad silver.

Klart: Färdigställt Q4 2024

Kommentar
Projektet har resulterat i ett stort lyft för handelsplatsen och nöjda hyresgäster.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233867

CASE

Hållbara leverantörskedjor

Trophi anlitar ett stort antal leverantörer och påverkar därigenom hundratals människor med sin verksamhet. Genom att värna om säkerhet och respekt för de människor som påverkas, och upprätthålla en hög affärsetik genom hela värdekedjan, kan vi uppnå en hållbar verksamhet.

Vid utveckling och förvaltning av fastighetsbeståndet har Trophi en exponering mot byggsektorn, vilket är en sektor där risker för bristande arbetsmiljö och arbetslivskriminalitet bedöms vara utbredda. Byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade i Sverige och vi som beställare har en viktig roll i att ställa krav på en god och säker arbetsmiljö.

Fusk och arbetslivskriminalitet är en annan utmaning inom byggbranschen och innebär bland annat utnyttjande av lågkvalificerad arbetskraft i form av osäkra arbetsvillkor och låga löner. Andra risker kan vara skattebrott, penningtvättbrott och finansiering av organiserad brottslighet.

Vår uppförandekod för leverantörer tydliggör förväntningarna på våra leverantörer. Den utgår från våra bolagsvärderingar och är baserad på Global Compact-principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Vi förväntar oss att våra leverantörer följer uppförandekoden och att de arbetar systematiskt för att deras underleverantörer också följer den.

Förutom att vi ställer krav på våra leverantörer följer vi upp att kraven efterlevs. Under året inleddes ett samarbete med en extern part som har genomfört arbetsplatskontroller på några av våra byggarbetsplatser.

Arbetsplatskontrollerna är en insats vi valt att genomföra på frivillig basis och syftar till att följa upp våra leverantörers efterlevnad av mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga frågor med målet om att genomgående samarbeta med ansvarsfulla leverantörer som motverkar fusk och kriminalitet i byggbranschen.

Arbetsplatskontrollerna utförs oannonserat och av certifierad personal med kompetens inom till exempel arbetsmiljö, skatt och rättsväsendet. Vid arbetsplatskontrollerna kontrolleras bland annat personalliggare, arbetstillstånd, säkerhetsutrustning, arbetsmiljö, tecken på onykterhet eller drogpåverkan samt risker för diskriminering. Kontrollen avslutas med sammanställning av eventuella brister och rekommendationer på åtgärder.

De arbetsplatskontroller som genomfördes under året visade bland annat att det inte förekom några tecken på diskrimineringsrisker, och att det inte fanns någon antydan till att personalen på plats var påverkad av alkohol eller droger. De visade också att samtliga individer på byggarbetsplatsen hade rätt att arbeta i Sverige. Samtidigt visade kontrollerna att arbetet med att säkerställa att samtliga individer på byggarbetsplatsen är inloggade i personalliggaren, och att samtliga har genomgått en säkerhetsutbildning, kan förbättras.

CASE

Syftet med arbetsplatskontrollerna är att följa upp våra leverantörers efterlevnad av mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga frågor med målet att genomgående samarbeta med ansvarsfulla leverantörer som motverkar fusk och kriminalitet i byggbranschen.

Patrik Berggren, projektchef Trophi



Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233858

Hyresgäster

Bland Trophis hyresgäster finns de största aktörerna inom dagligvaruhandeln, såsom ICA, Axfood, Kesko, S-gruppen och Coop.

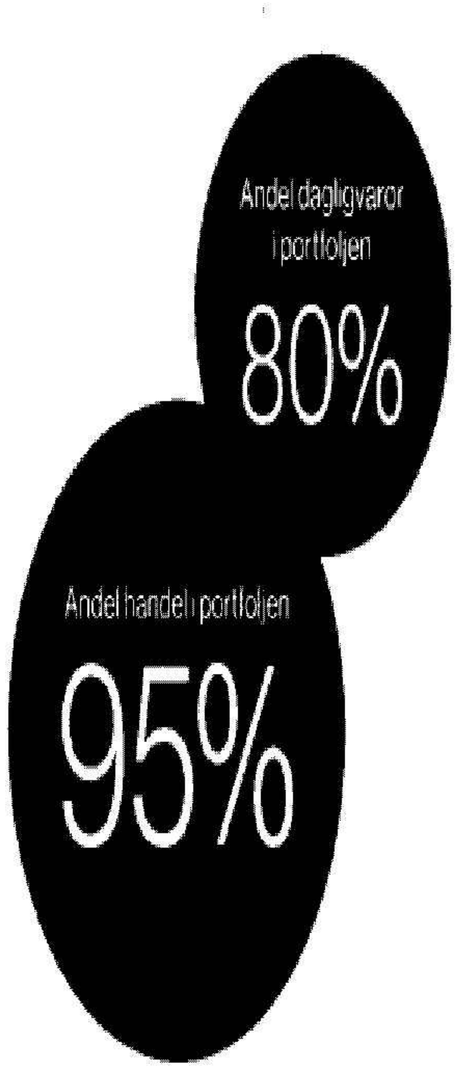
I Trophis fastighetsportfölj finns hyresavtal med ett samlat årligt hyresvärde på totalt 1 472 mkr. Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 95 procent (97) varav andelen dagligvaror uppgick till 80 procent (79). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21 procent (20) av hyresvärdet följt av Axfood med 20 procent (15), Kesko med 18 procent (18), S-gruppen med 17 procent (17) och Coop med 17 procent (18) av hyresvärdet. Till följd av Axfoods förvärv av Citygross under 2024 är Axfood nu Trophis näst största hyresgäst.

Under året har Trophi genomfört flera större uthyrningar och nyetableringar både i Sverige och Finland. I Skutskär tecknades avtal med ICA och Systembolaget om nya butiker. I Örja, Landskrona tecknades avtal om nyetablering för ICA Maxi och Apotek Hjärtat som beräknas stå färdigt till hösten 2025.

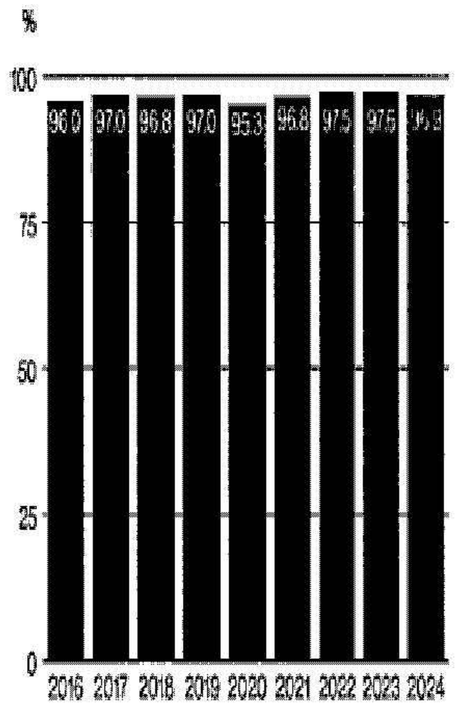
I Finland har två större uthyrningar och projekt skett under året. Nybyggnation och uthyrning i Muurame till Kesko samt ombyggnation och uthyrning i Tammerfors till S-gruppen.

Fördelning hyresvärde per sektor

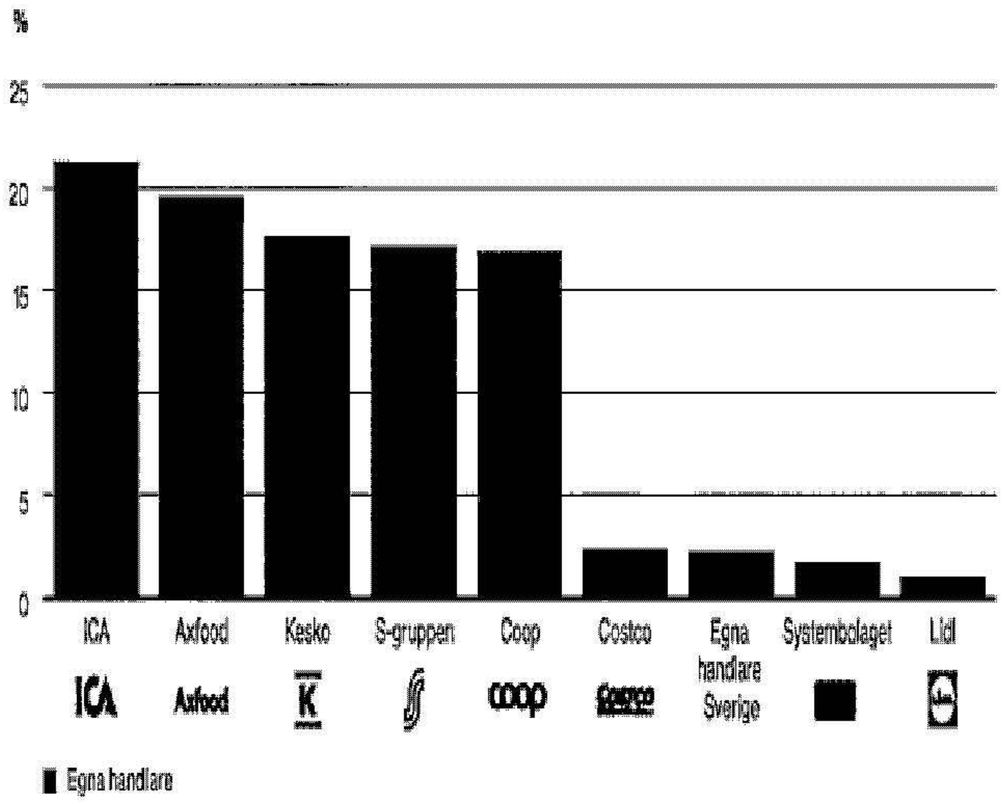




Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde



20250623338 69

03 Finansiering



Signerat BH, JB, DB, JA, KPF, CN

20250623123970

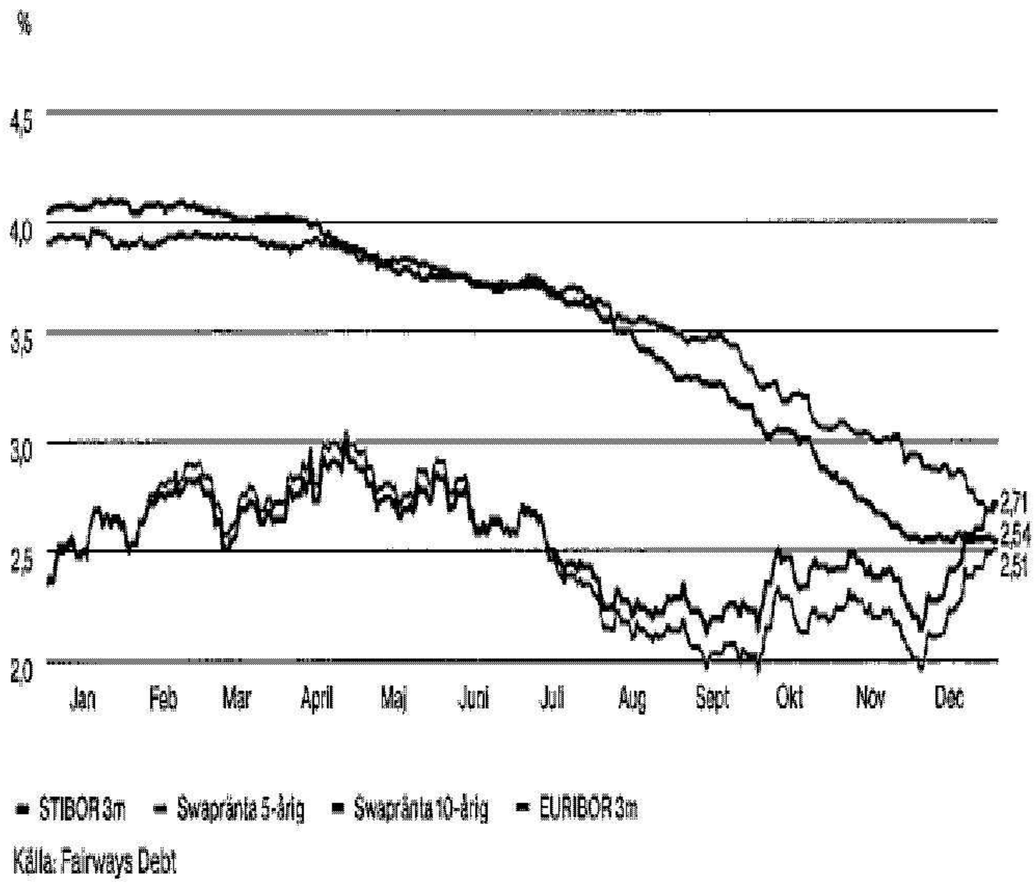
Ränte- och kreditmarknaden

I början av året låg styrräntan på 4 procent och Riksbankens prognos från november indikerade en åtstramande penningpolitik även framåt, med en oförändrad styrränta under hela 2025. Bakgrunden var en alltför hög inflationstakt som visserligen hade börjat gå ned något.

Många bedömare menade att Riksbankens prognos inte skulle hålla och att styrräntan skulle behöva sänkas tidigare och snabbare. Vid räntebeskedet i februari lämnades styrräntan oförändrad igen, men Riksbanken indikerade att räntan kunde sänkas under första halvåret om utsikterna för inflationen fortsatte att utvecklas gynnsamt. Under resten av året fortsatte inflationstakten att sjunka och Riksbanken sänkte styrräntan i juni, augusti, september, november och december med sammanlagt 1,5 procentenheter, vilket innebar att styrräntan uppgick till 2,5 procent vid årets slut. Även ECB och Fed har sänkt sina styrräntor, från 4 till 3 procent respektive från intervallet 5,25–5,50 procent till intervallet 4,25–4,50 procent. Till följ av alla räntesänkningar har även interbankräntorna fallit. I Sverige har Stibor 3M gått från 4,07 till 2,55 procent. Euribor 3M har under året gått ned från 3,90 till 2,91 procent. Vad beträffar de långa räntorna (swap) i SEK och EUR har de fallit något i jämförelse med början på året, men resan har inte varit spikrak med högsta nivåer runt 3 procent. Nivåerna tycks möta motstånd på nedsidan vid 2 procent, vilket innebär att räntekurvan tenderar att vara ganska flack.

Kreditmarknaden har utvecklats mycket positivt under 2024. Emissionsvolymerna har stigit under året, att jämföra med 2023 då många bolag hade svårt att emittera över huvudtaget. Fastighetsbolagen med högst rating (A-) har sett sina obligationsmarginaler sjunka från ca 110 baspunkter till 80 baspunkter. BBB-bolagens marginaler har sjunkit ännu mer, från dryga 200 bp till 130–140 baspunkter. Även på certifikatsmarknaden har marginalerna sjunkit på bred front.

De svenska marknadsräntornas utveckling över året



Källa: Fairways Debt

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20230623133821

Finansiering

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

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

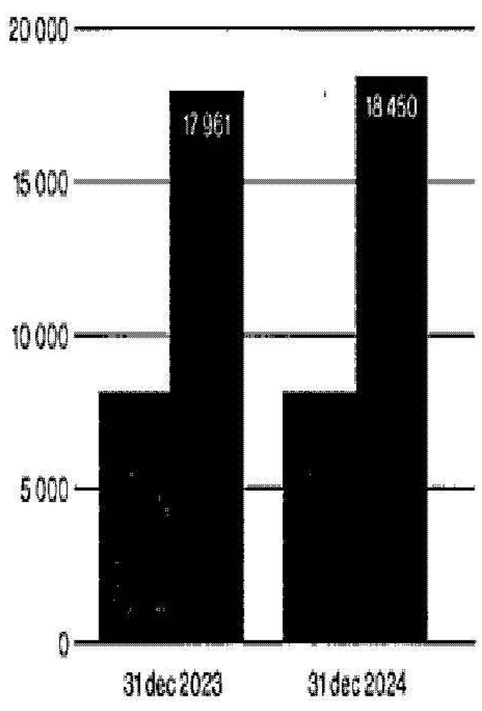
Stabila kassaflöden

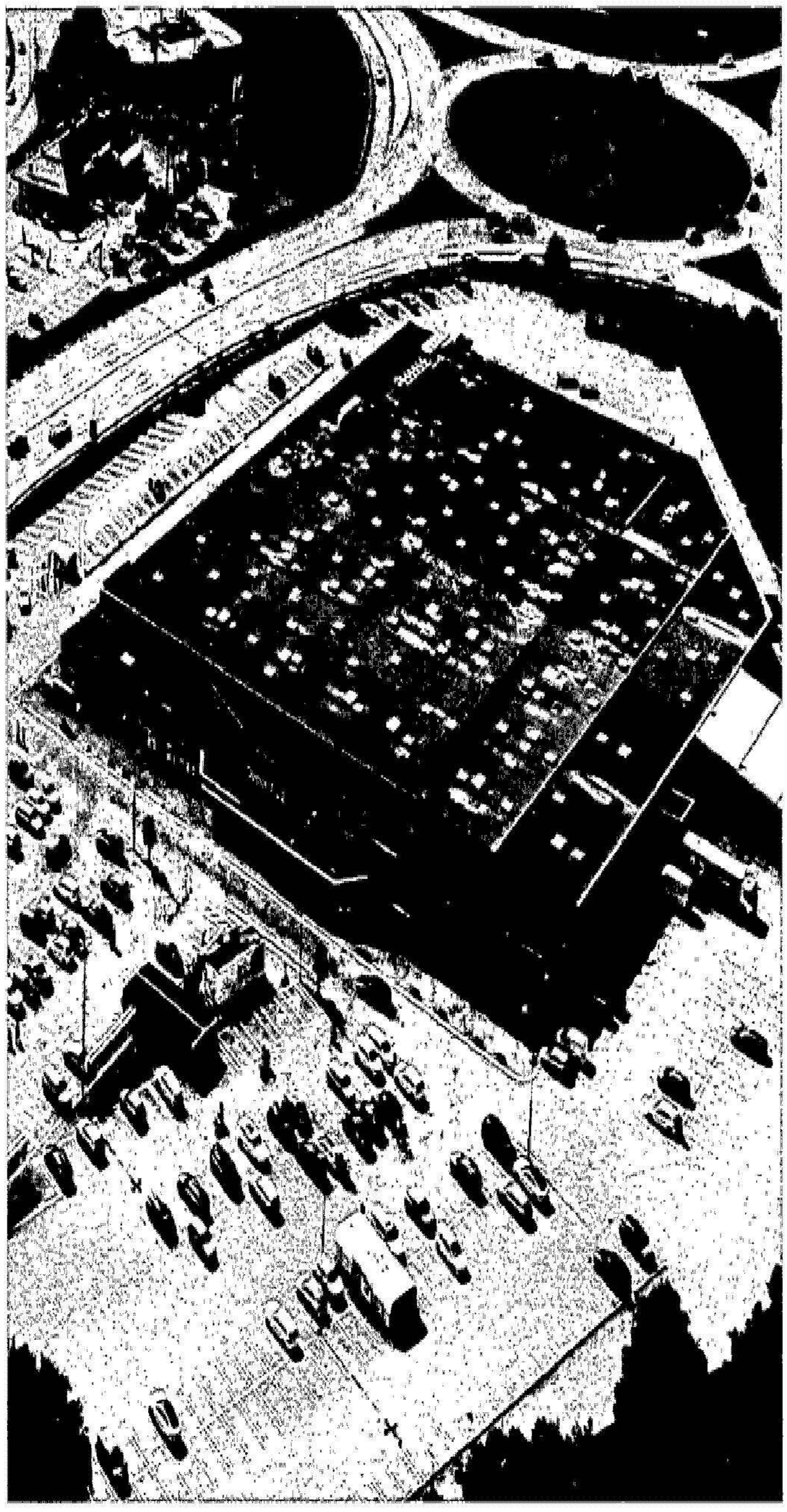
Trophis affärsmodell innebär stabila kassaflöden, även i perioder med hög inflation och svag konjunktur. En längre period av stigande marknadsräntor och därmed ökade räntekostnader har en negativ påverkan på kassaflödet. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 626 miljoner kronor (615). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -268 miljoner kronor (-876). Årets totala kassaflöde uppgick till -166 miljoner kronor (-146). Net debt/EBITDA uppgick till 7,7 gånger (8,2).

Kapitalstruktur och belåningsgrad

Trophis övergripande mål är en kapitalstruktur som stödjer bolagets strategi att säkerställa god och riskjusterad avkastning. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 18 450 miljoner kronor (17 961). Belåningsgraden brutto, ska enligt bolagets målsättning understiga 55 procent och vid årsskiftet uppgick belåningsgraden till 44,3 procent (45,5). Eget kapital uppgick till per 31 december till 9 267 miljoner kronor (8 863). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 617 miljoner kronor (794).

Kapitalstruktur (mSEK)



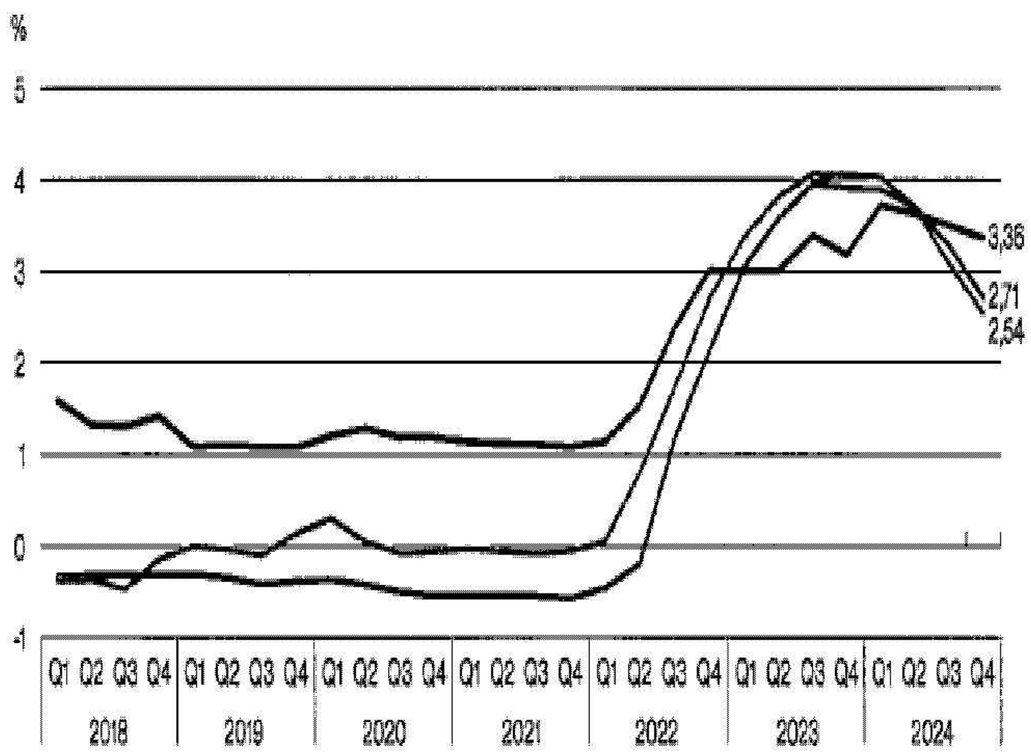


20250623338272

Räntebärande skulder/ skuldförvaltning

Trophis räntebärande externa skulder uppgick vid årets slut till 8 171 miljoner kronor (8 177). De räntebärande skulderna bestod av säkerställda banklån om 6 591 miljoner kronor (6 585), vilket utgör 81 procent (81) av total extern finansiering. Utöver säkerställda banklån utgör företagscertifikat 1 580 miljoner kronor (1 592). Trophis räntekostnader påverkas framför allt av förändrade marknadsräntor. Trophis genomsnittliga räntesats för externa räntebärande skulder var per den 31 december 3,36 procent (3,18) varav effekten av räntederivat uppgick till –0,50 procentenheter (–2,04). Skuldernas genomsnittliga kapitalbindningstid inklusive avtalade och outnyttjade kreditfaciliteter var vid årets slut 2,3 år (1,9). Andelen låneförfall inom tolv månader, inklusive lånelöften, uppgick till 3 procent (22) av total skuldvolym.

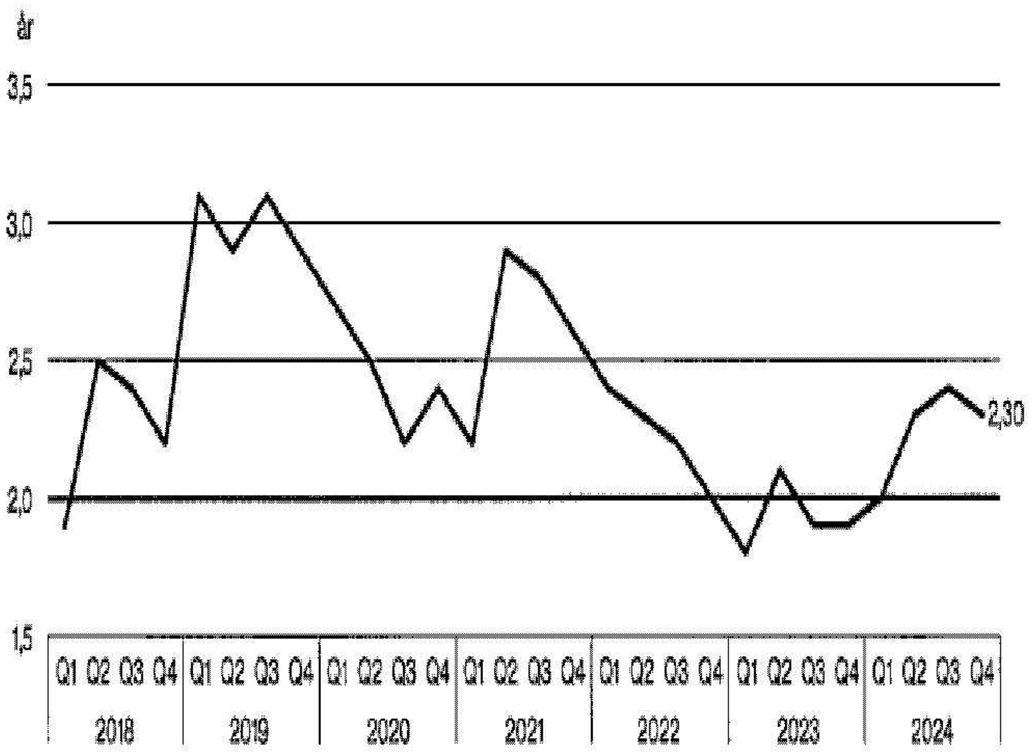
Ränta



Kapital- och räntebindning, år

	Kapitalbindning							Räntebindning		
År	Certifikat, förfall	Banklån, förfall	Summa låneförfall	Andel %	Kreditlöften, förfall	Förfall, totalt	Andel %	Ränteförfall (exkl. räntetak)	Andel %	Räntetak, förfall
0-1	1 580	1 179	2 759	34	300	259	3	4 426	54	-
1-2	-	1 451	1 451	18	2 000	3 451	42	400	5	-
2-3	-	3 129	3 129	38	-	3 129	38	545	7	-
3-4	-	250	250	3	500	750	9	500	6	3 000
4-5	-	582	582	7	-	582	7	400	5	-
5-6	-	-	-	-	-	-	-	900	11	-
6-7	-	-	-	-	-	-	-	500	6	-
7-8	-	-	-	-	-	-	-	500	6	-
Summa	1 580	6 591	8 171	100	2 800	8 171	100	8 171	100	3 000

Kapitalbindningstid



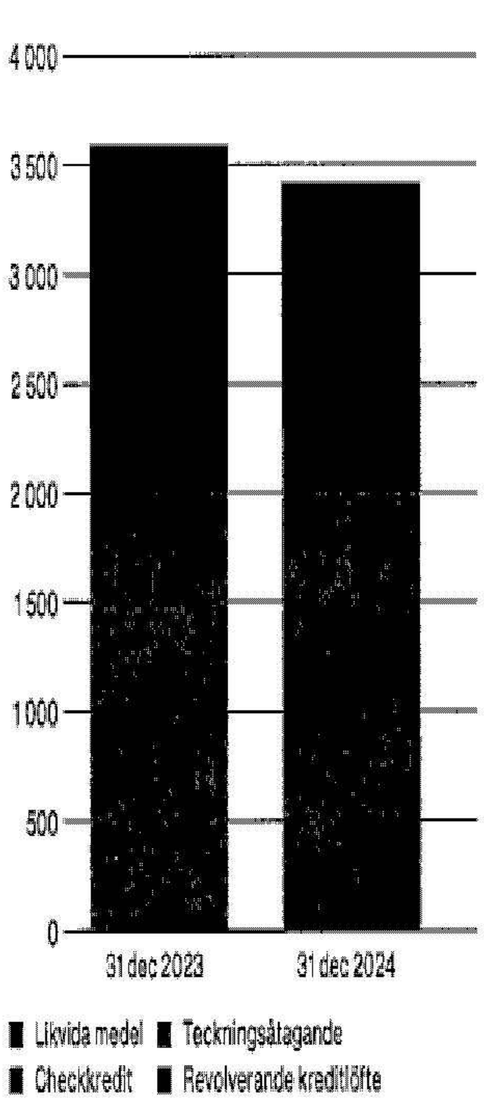
Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623238273

Kreditfaciliteter och betalningsberedskap

Grunden till Trophis finansiering är långsiktiga och goda relationer med nordiska banker. Genom banksystemet har bolaget, utöver säkerställda banklån som finansierar befintliga fastigheter, även avtalat om kreditfaciliteter som används för likviditetshantering, investeringar och vid behov täcker upp låneförfall. Vid årets utgång uppgick outnyttjade kreditfaciliteter till 2 800 miljoner kronor (2 800). Likvida medel uppgick till 617 miljoner kronor (794).

Betalningsberedskap (mSEK)



Hållbarhetslänkad finansiering

Trophi vill vara drivande i fastighetsbranschens omställning till ett mer hållbart samhälle. Det uppnår vi genom att bedriva ett långsiktigt och strukturerat hållbarhetsarbete i samverkan med våra hyresgäster och leverantörer. Därför är det naturligt att även bolagets finansiering är kopplad till hållbarhetsarbetet genom hållbarhetslänkade lån. Trophi har under året ingått flera avtal gällande hållbarhetslänkade lån där KPI:erna är förenliga med vårt mål om nettonoll i den egna verksamheten 2030 och i hela värdekedjan 2040. Under året adderades en ny KPI som mäter andel miljöcertifierade fastigheter på minst nivån Miljöbyggnad Silver eller BREEAM Very Good. Vid årets slut uppgick andel hållbarhetslänkad säkerställd bankfinansiering till 43 procent (4).

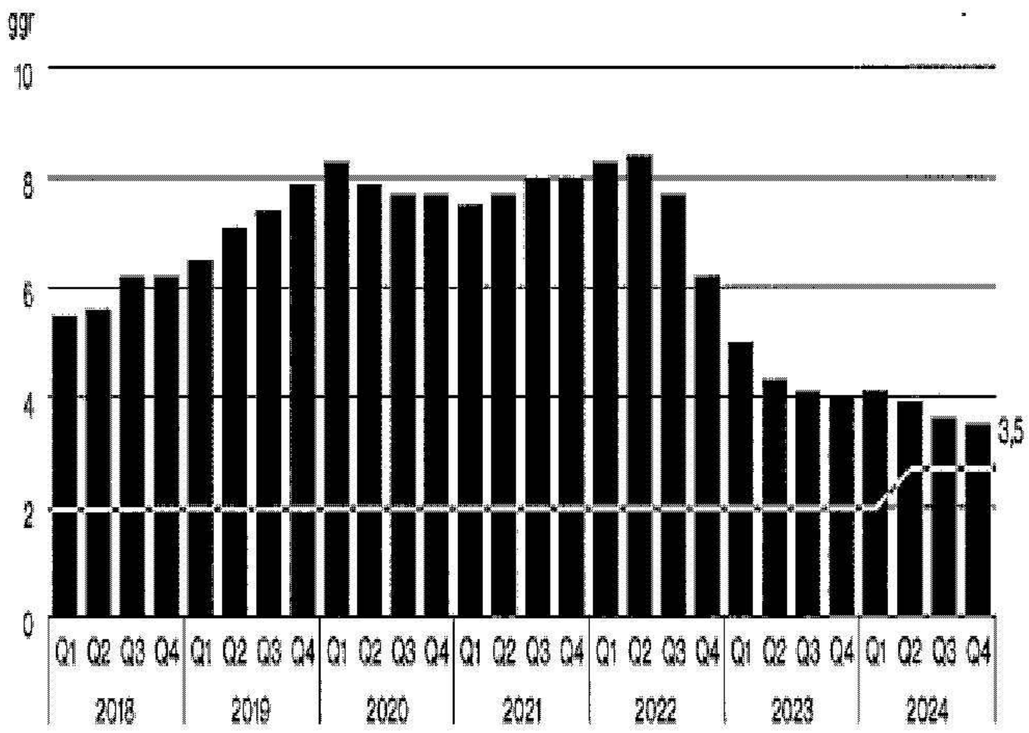
Lånevillkor

En stor andel av Trophis finansiering utgörs av säkerställda lån från flera väletablerade banker. Trophis bankupplåning villkoras i regel med covenanter som utgår från räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För 2024 uppgick Trophis räntetäckningsgrad till 3,5 ggr (4,0). Belåningsgraden brutto uppgick till 44,3 procent (45,5) och belåningsgraden netto, efter avdrag av likvida tillgångar till 40,9 procent (41,3).

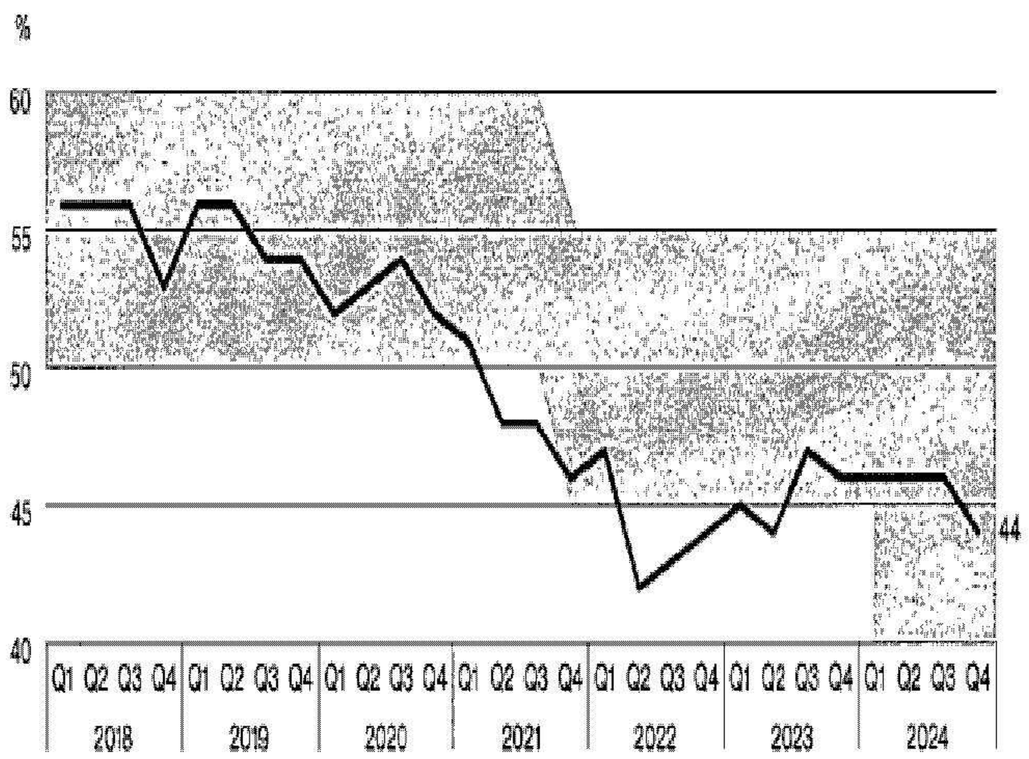
43%

Andel hållbarhetslänkad skuld av total säkerställd skuld

Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20240623233874

Ränte- och valutaderivat

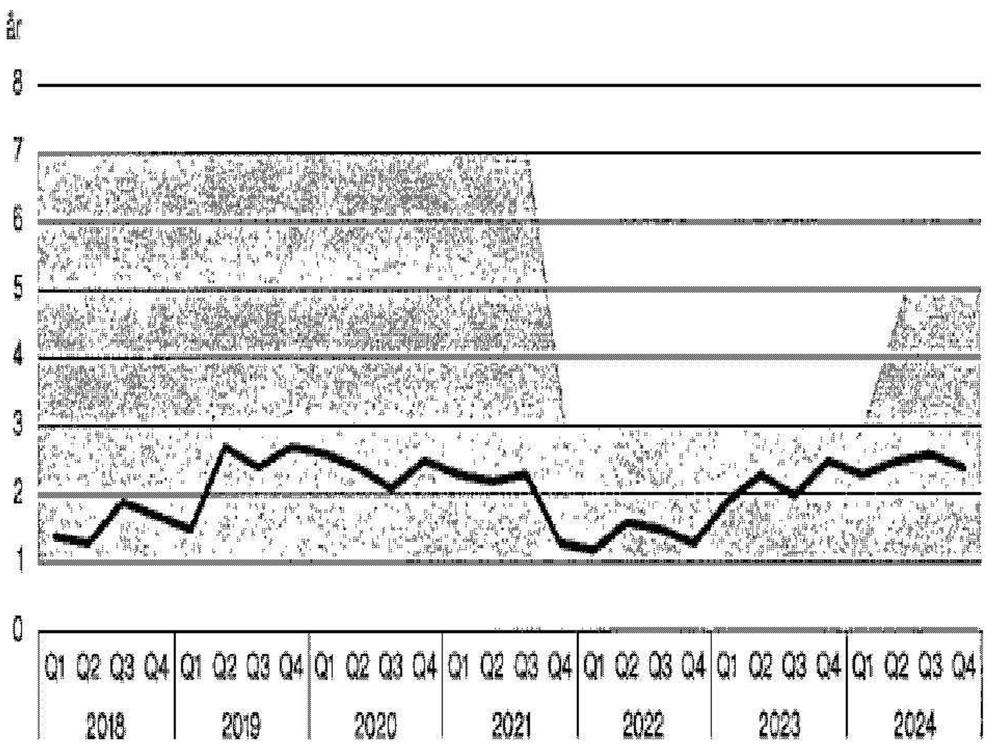
Trophis finanspolicy reglerar finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk och valutarisk. Räntexponeringen säkras med både ränteswappar och räntetak. Vid årets utgång uppgick räntebindningstiden exklusive räntetak till 2,4 år (2,5). Räntetaken fungerar som komplement till ränteswapparna och har för avsikt att skydda den del av skuldportföljen som ligger med rörlig ränteexponeringen. Andel rörlig ränteexponering uppgick vid årets utgång till 54 procent (48) och med hänsyn tagen till räntetaken 17 procent (36).

Valutaexponering

Genom Trophis ägande av fastigheter i Finland är koncernen exponerad för valutarisk. Den hanteras genom att Trophi vid ingången av varje kvartal ingår avtal om valutaterminer med löptid om rullande tre månader. Vid årets slut uppgick valutaexponeringen till 22,2 procent (21,3).



Räntebindningstid

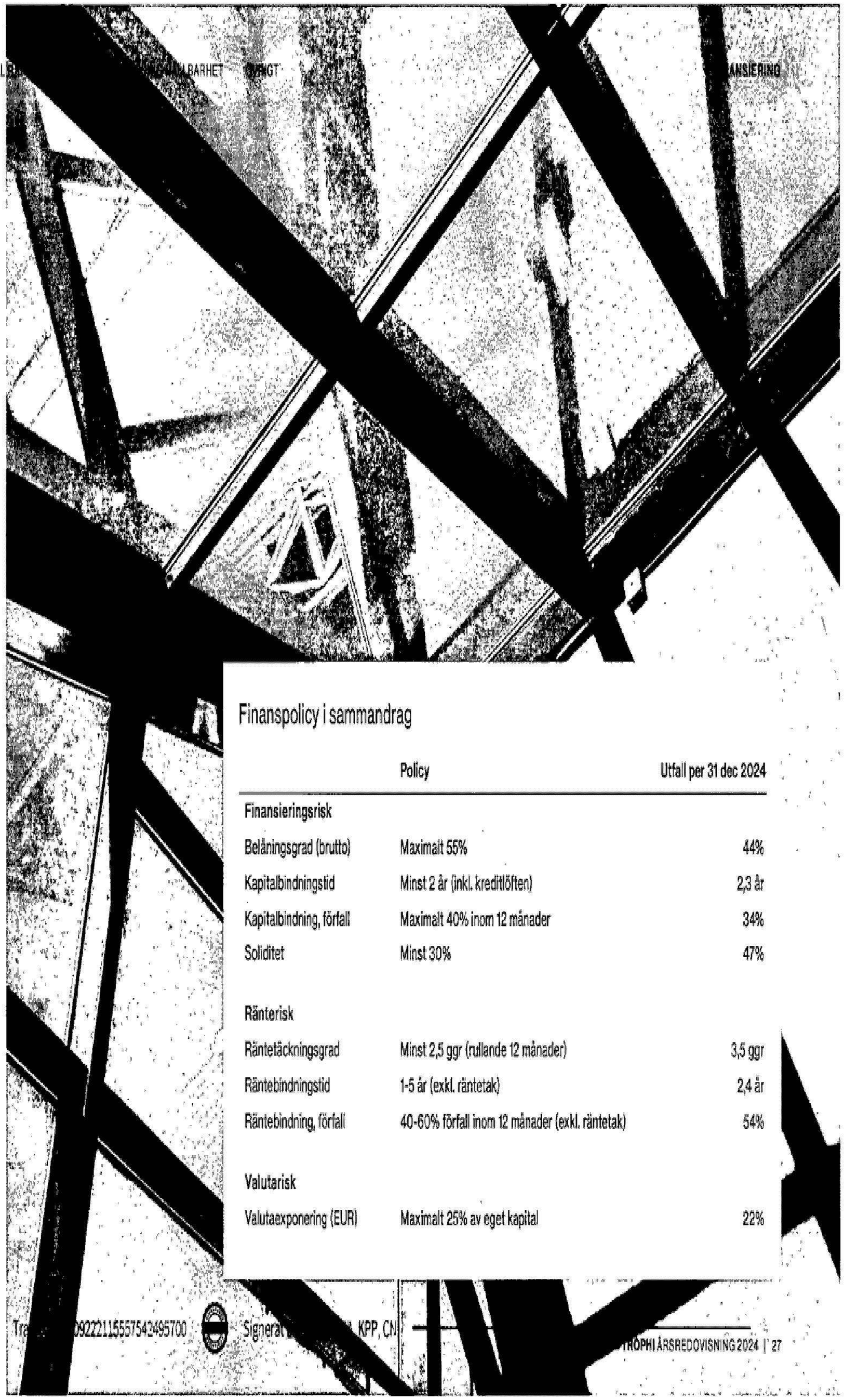


20230623338375

Finanspolicy

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

Trophis affärsmodell innebär starka kassaflöden oavsett konjunktur.



Finanspolicy i sammandrag

	Policy	Utfall per 31 dec 2024
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad (brutto)	Maximalt 55%	44%
Kapitalbindningstid	Minst 2 år (inkl. kreditlöften)	2,3 år
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 40% inom 12 månader	34%
Soliditet	Minst 30%	47%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,5 ggr
Räntebindningstid	1-5 år (exkl. räntetak)	2,4 år
Räntebindning, förfall	40-60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	54%
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	22%

Tra...092221155575424957OO Signerat ... KPP, CN

20250623338376

04 Finansiell rapportering

20250623338771

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 2024.

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 2024 ägde Trophi 280 (278) fastigheter i Sverige och Finland till ett totalt marknadsvärde om 18,5 mdkr (18,0). 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. 95 procent (97) av hyresvärdet kommer från handel varav 80 procent (79) dagligvaruhandel, 15 procent (16) sällanköpshandel och 5 procent (2) övrig handel.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VERKSAMHETSÅRET 2024

Trophis fokus på ägande av fastigheter med hyresgäster inom främst dagligvaruhandeln har sin grund i den stabilitet som kännetecknar branschen med mycket små variationer i de ekonomiska cyklerna och med tendenser till att vara kontracyklisk.

Under verksamhetsåret ökade Trophis omsättning med 8 procent och driftnettot med 10 procent. Trophi har fortsatt fokus på digitalisering och hållbarhet vilket bidrog till ökade kostnader inom central administration.

Under 2024 genomfördes förvärv till ett värde av 227 mkr. Under året har Trophi investerat 261 (223) mkr i befintlig portfölj och per utgången av året fanns aktiva investeringsprojekt till ett värde om 672,2 mkr (371,9).

mkr	2024	2023	+/- %
Hyresintäkter	1 513	1 397	8,3
Fastighetskostnader	-394	-380	3,8
Driftnetto	**1 119**	**1 017**	**10,0**
Central administration	-129	-113	14,6
Rörelseresultat	**990**	**904**	**9,5**
Finansiella poster	-333	-256	30,1
Resultat efter finansiella poster	**657**	**649**	**1,2**
- varav förvaltningsresultat	674	662	1,8
Överskottsgrad, %	73,9	72,8	

INTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick till 1 513 mkr (1 397) under 2024, en ökning med 116 mkr, motsvarande 8,3 procent. Förändringen förklaras främst av indexuppräkning av befintliga hyreskontrakt, omförhandlingar, uthyrningar samt förvärvade fastigheter under 2023. Den ekonomiska uthyrningsgraden minskade och uppgick vid årets utgång till 96,9 procent (97,6). Kontrakterad årshyra uppgick vid årets utgång till 1 472 mkr (1 369) före avdrag för rabatter. Trophis hyresavtal är som regel indexerade till KPI och är därmed inflationsskyddade. Genomsnittlig kontraktstid uppgick till 4,6 år (4,7). Hyresförlusterna uppgick till –2,2 mkr (–1,7).

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 394 mkr (380), en ökning med 14 mkr, motsvarande 4 procent. Ökningen berodde främst på tillkommande fastigheter under slutet av 2023.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till 1 119 mkr (1 017), en ökning med 102 mkr, motsvarande 10,0 procent. Överskottsgraden uppgick till 73,9 procent (72,8).

ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader ökade med 17 mkr jämfört med föregående år och uppgick till 129 mkr (113). Ökningen är främst hänförlig till högre förvaltningsarvoden samt fler anställda.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –333 mkr (–256). Förändringen beror främst på högre räntekostnader till följd av räntetak som löpt ut.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 674 mkr (662), en ökning med 12 mkr, motsvarande 2 procent.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233878

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 18 450 mkr (17 961) per 31 december 2024. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till –193 mkr (–1 110), varav orealiserad värdeförändring uppgick till –193 mkr (–1 112). Värdeförändringen beror främst på högre avkastningskrav i Finland.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Trophi säkrar ränta med ränteswappar och räntetak. Värdeförändringar på finansiella instrument, koncernens räntederivat, uppgick till –52 mkr (–251). Skillnaden mot föregående år beror på högre långräntor.

SKATT

Redovisad skatt för året uppgick till –88 mkr (135), varav aktuell skatt uppgick till –41 mkr (–59) och uppskjuten skatt till –47 mkr (194).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 324 mkr (–578), en ökning med 902 mkr som främst är hänförligt till återhämtade marknadsvärden på förvaltningsfastigheter i Sverige. Årets totalresultat uppgick till 405 mkr (–575).

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Trophi finansieras med företagscertifikat, säkerställda banklån och kapital från ägaren. Vid årets utgång uppgick utestående emitterad volym företagscertifikat till 1 580 miljoner kronor (1 592) och externa banklån till 6 571 miljoner kronor (6 572), vilket motsvarar en belåningsgrad brutto om 44 procent (46). Den genomsnittliga externa låneräntan uppgick vid årets utgång till 3,4 procent (3,2). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 gånger (4,0). Trophis likvida medel uppgick till 617 mkr (794).

ORGANISATION

Trophi hade vid årets utgång 19 anställda (16) varav 10 män (8) och 9 (8) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 15 (12) anställda i Sverige och 4 (4) i Finland. Drift och teknisk förvaltning av Trophis fastigheter sker i samarbete med externa leverantörer.

HÅLLBARHETSARBETE

Trophi upprättar hållbarhetsrapport på frivillig basis. Läs mer om Trophis hållbarhetsarbete i separat avsnitt.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Efter årets utgång, har Trophi tillträtt en fastighet i Kyrkslätt, Finland.

Efter årets utgång presenterade EU förslag "Omnibus" gällande rapporteringslättnader i hållbarhetslagstiftningen. Om förslaget antas av EU och implementeras i svensk lagstiftning kommer det innebära lättnader i Trophis hållbarhetsrapportering.

UTSIKTER FÖR 2025

Till följd av bland annat begränsade finansieringsmöjligheter och oro i investeringsmarknaden har avkastningskraven stigit under de senaste två åren. Vi bedömer att det nuvarande marknadsläget kan innebära förvärvsmöjligheter.

Trophis målsättning är att utöka fastighetsbeståndet under kommande år genom både förvärv och fastighetsutveckling av nya fastigheter parallellt med förädling av befintligt fastighetsbestånd.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter. Styrelsen sammanträder regelbundet och hade tolv protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från styrelsens arbetsordning, verkställande direktörens instruktion samt andra policyer och riktlinjer.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:	
Balanserat resultat	4 227 285 028
Årets resultat	523 294 091
Summa	4 750 579 119
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:	
Till aktieägarna utdelas 337,00 kr per aktie	337 000 000
Balanseras i ny räkning	4 413 579 119
Summa	4 750 579 119

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman besluta om vinstutdelning med 337 SEK per aktie till ett sammanlagt belopp om 337 000 000 SEK. Detta yttrande har upprättats i enlighet med 18 kap 4 § i aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning huruvida den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

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

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233879

Risker

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

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 vissa operativa och finansiella risker.

Operativa risker

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Hyresintäkter	Trophis resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästernas benägenhet att fortsatt hyra fastigheten/lokalen, hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Beroende på typ av fastighet och geografiskt läge kan förändringarna över tid variera.	En majoritet av Trophis hyresintäkter kommer från ett fåtal men finansiellt starka dagligvaruaktörer 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 4,6 år. Trophi har erfaren och kompetent förvaltningsorganisation som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång och anpassning av fastigheterna efter hyresgästernas behov och verksamhet. Trophi arbetar också med relationen till våra hyresgäster, vilket gör att vi kan fånga upp eventuella risker i ett tidigt skede.
Drift- och underhålls-kostnader	Risken på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Trophi kan kompensera sig för genom avtalade hyror, indexering och vidare-debiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov som åligger fastighetsägaren.	En stor del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna 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 och långsiktigt med effektivisering av befintliga installationer. Trophi prioriterar underhållsarbetet utifrån en femårig underhållsplan. I Finland har Trophi främst sk. Triple-net avtal där hyresgästen står för underhållsarbetet.
Värdeförändring förvaltning-fastigheter	Trophi redovisar sina fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet vid en given tidpunkt, vilket ger en direkt påverkan på Trophis resultat och finansiella ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav. Även kontrakt- och kundstruktur påverkar värdet.	För att hantera risken för negativa värdeförändringar har Trophi ett aktivt arbete med riskspridning avseende geografi och kontraktstorlek. Vidare är den fastighetssektor som Trophi investerar i relativt icke-volatil med avseende på avkastningskrav och marknadshyror. Trophi följer en värderingspolicy som bland annat innefattar att hela fastighetsportföljen ska värderas internt varje kvartal och externt varje helår. Känslighetsanalys avseende fastighetsvärden och avkastningskrav framgår i not 9.
Klimatpåverkan, klimatrisker och föroreningar	För Trophi är den främsta klimatrisken klimatförändringar och ökad förekomst av extremväder vilket kan leda till risk för skador på fastigheterna t.ex. p.g.a. översvämningar. Dessutom finns en risk för föroreningar i mark, vilket medför saneringskostnader, främst i samband med exploatering då användningen av fastigheten förändras.	För en övervägande del av Trophis fastigheter har klimatrisker utvärderats och åtgärdsplaner för identifierade klimatrisker har framtagits. Åtgärder i enlighet med planerna för hantering av identifierade klimatrisker ingår i Trophis affärsplanering för respektive fastighet. Utvärdering av klimatrisker sker även i förvärvsprocessen. Miljöundersökningar genomförs vid förvärv och utvecklingsprojekt för att identifiera och hantera markföroreningar. Vid behov vidtas åtgärder i samarbete med experter och myndigheter för att minimera saneringskostnader och säkerställa efterlevnad av lagkrav.
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 b.l.a. en uppförandekod för leverantörer. Trophi har en visselblåsarkanal som finns tillgänglig via Trophis webbplats samt: https://report.whistleb.com/sv/trophi.
Projekt	Som fastighetsägare bedriver Trophi flertalet projekt. Identifierade risker avseende projekten är främst underleverantörer samt hälsa och säkerhet, fördyring på grund av oförutsedda händelser, uthyrningsrisk, motpartsrisker och förseningar. Även risk för arbetsrelaterade personskador samt ändrade förutsättningar från hyresgäst och marknad under projektets gång bedöms utgöra reella risker.	Trophi genomför noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer före upphandling, inkluderat tydliga krav på standard, kvalitet och hållbarhet. Uthyrningsrisken hanteras genom att projekt normalt inte startas innan bindande hyresavtal tecknats. Mark- och miljöundersökningar används för att identifiera markförhållanden samt miljörisker. Proaktiva åtgärder genomförs för att minimera personskaderisken. Trophi ska följa lagar och regler samt följa upp projektrelaterade risker löpande för att minska sannolikheten för dess inträffande. En detaljerad beslutsprocess och dokumentation görs genom hela projektets gång för att säkerställa efterlevnad och effektivitet.

Transaktion 09222115557542495700 . Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233880

Finansiella risker

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Finansiering	Finansieringsrisk definieras som att finansiering saknas eller är mycket olönsam vid viss tidpunkt. För Trophikoncernen finns lånevillkor för nyckeltalen soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.	Trophi har en finanspolicy som fastställer riskmandat. Finanspolicyn revideras årligen av styrelsen och/eller vid behov. Trophi har flera långivare och finansieringskällor (banker och kapitalmarknad) och har fortlöpande omförhandling av kreditavtalen. Trophi har en stark balansräkning och likviditetsreserver samt ej säkerställda outnyttjade kreditfaciliteter såsom teckningsåtagande från ägaren, RCF och checkkrediter.
Ränta	Ränterisk definieras som risken för en negativ resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntor. På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens och Europeiska centralbankens förda penningpolitik medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation nationellt och internationellt. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultatet och kassaflödet. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad och det löpande kassaflödet. Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt (swappar och räntetak) löpande marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunkit sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ orealiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.	Ränterisk hanteras med utgångspunkt på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn stipulerar ramarna för den av styrelsen beslutade räntebindningsstrategin och uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelseintervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar och möjlighet till räntetak. Trophi har som målsättning att räntetäckningsgraden inte ska understiga 2,5 gånger och arbetar proaktivt och långsiktigt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för beslutat ränteriskmandat i finanspolicyn.
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 likvida medel samt outnyttjade icke säkerställda kreditlöften från bank och ägaren. Kreditlöftet från ägaren syftar till att täcka företagscertifikat som inte kan refinansieras i marknaden.
Valuta	Valutarisk åsyftar risken för att drabbas av ökade kostnader eller minskade värden till följd av valutakursförändringar. Trophi är exponerad mot valutarisk genom ägande av fastigheter i Finland.	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.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233851

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNING									
Fastighetsintäkter	1 513	1 397	1 240	1 153	1 119	1 098	1 018	974	780
Fastighetskostnader	-394	-380	-358	-299	-267	-264	-263	-264	-192
Driftnetto	1 119	1 017	882	853	852	834	755	710	588
Central administration	-129	-113	-98	-112	-126	-142	-107	-102	-85
Finansiella poster	-333	-256	-148	-130	-131	-118	-130	-154	-177
Resultat före värdeförändringar och skatt	657	649	636	611	595	574	517	454	326
Varav förvaltningsresultat	674	662	649	629	615	596	538	488	407
Värdeförändring fastigheter	-193	-1 110	503	1 969	366	-111	108	422	619
Värdeförändring derivat	-52	-251	224	37	-9	8	25	40	-5
Resultat före skatt	411	-713	1 363	2 616	951	470	650	916	940
Aktuell skatt	-41	-59	-38	-61	-52	-45	-10	-30	-13
Uppskjuten skatt	-47	194	-233	-470	-151	-59	-80	-155	-185
Årets resultat	324	-578	1 092	2 085	748	366	560	731	742
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	81	2	178	27	-52	22	-	-	-
Årets totalresultat	405	-575	1 271	2 111	696	388	560	731	742

Belopp i mkr	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016
BALANSRÄKNING									
Förvaltningsfastigheter	18 450	17 961	18 204	16 959	14 494	13 828	13 267	12 309	11 266
Tillgångar med nyttjanderätt	187	167	156	143	142	134	-	-	-
Andelar i intresseföretag	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Derivat	78	155	298	31	25	5	6	5	6
Övriga tillgångar	229	233	183	120	95	95	64	54	72
Kassa och bank	617	794	950	837	913	632	440	560	387
Summa tillgångar	19 562	19 311	19 791	18 090	15 669	14 694	13 777	12 929	11 731
Eget kapital	9 267	8 862	9 438	8 167	6 364	5 669	5 282	4 665	3 765
Uppskjuten skatteskuld	1 360	1 304	1 492	1 223	757	609	549	462	304
Derivat	42	65	3	12	6	2	14	47	86
Ägarlån	-	404	406	377	613	630	626	604	2 064
Räntebärande skulder	8 151	8 164	8 006	7 856	7 540	7 425	7 082	6 902	5 271
Leasingskulder	187	167	156	144	142	134	-	-	-
Övriga skulder	556	344	290	311	247	225	225	248	241
Summa eget kapital och skulder	19 562	19 311	19 791	18 090	15 669	14 694	13 777	12 929	11 731

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233882

Flerårsöversikt forts.

Nyckeltal	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Belåningsgrad, %	44,3	45,5	44,1	46,4	52,1	53,7	53,4	56,1	46,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,0	6,2	8,0	7,7	7,9	6,2	5,6	5,7
Soliditet, %	47,4	45,9	47,7	45,1	40,6	38,6	38,3	36,1	32,1
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,4	3,2	3,0	1,1	1,2	1,1	1,4	1,6	2,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,4	2,5	1,6	1,3	2,5	2,7	1,7	1,6	2,7
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, ggr	1,8	1,9	2,0	2,6	2,4	2,9	2,0	2,0	3,0
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 450	17 961	18 204	16 959	14 494	13 828	13 267	12 309	11 267
Direktavkastning marknadsvärde, %	6,2	5,8	4,8	5,0	5,9	6,1	5,9	5,8	6,4
Överskottsgrad, %	73,9	72,8	71,1	74,0	76,0	75,6	74,1	73,0	75,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	97,6	97,5	96,8	95,3	97,0	96,8	97,0	96,0
Uthyrbar yta, tkvm	914	904	865	874	863	833	836	807	786
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 190	19 872	21 038	19 407	16 798	16 610	15 877	15 247	14 335
Antal fastigheter	280	278	274	276	275	275	281	257	258

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20230623233883

Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	3	1 512 870	1 397 089
Drift- och underhållskostnader	4	-394 336	-379 840
Driftnetto		**1 118 534**	**1 017 249**
Resultat från intresseföretag		-2	-21
Central administration	4, 5	-129 136	-112 669
Finansiella intäkter	6	23 697	27 049
Finansiella kostnader	6	-356 625	-282 939
Resultat före värdeförändringar och skatt		**656 468**	**648 669**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7.1	-193 010	-1 110 279
Värdeförändringar derivatinstrument	7.2	-52 186	-250 997
Resultat före skatt		**411 272**	**-712 607**
Skatt	8	-87 681	134 715
Årets resultat		**323 591**	**-577 893**
Övrigt totalresultat			
Förändring valutaomräkningsreserv inklusive skatteeffekt		81 007	2 417
Summa totalresultat för året		**404 598**	**-575 476**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		323 591	-577 893
Innehav utan betydande inflytande		-	-
Summa		**323 591**	**-577 893**

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233884

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	18 449 944	17 961 176
Tillgångar med nyttjanderätt	10	186 897	166 859
Summa anläggningstillgångar		**18 636 840**	**18 128 035**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		902	903
Derivatinstrument	11	78 176	155 016
Summa finansiella anläggningstillgångar		**79 078**	**155 920**
Omsättningstillgångar	11		
Hyresfordringar	11.3	3 868	6 178
Aktuell skattefordran		55 771	46 368
Övriga fordringar	11.4	43 548	57 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	125 712	122 500
Likvida medel	11.2	617 301	794 035
Summa omsättningstillgångar		**846 200**	**1 026 757**
Summa tillgångar		**19 562 118**	**19 310 712**

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktie ägare i moderföretag	13		
Aktiekapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 711 265	2 711 265
Valutaomräkningsreserv		379 757	298 750
Balanserat resultat		5 752 447	6 330 340
Årets resultat		323 591	-577 893
Summa eget kapital		**9 267 061**	**8 862 463**
Långfristiga skulder	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	1 359 644	1 303 696
Derivatinstrument	11	42 171	64 777
Leasingskulder	10	186 911	166 894
Skulder till kreditinstitut	11.1	5 382 493	3 850 407
Skulder till ägare	11.1, 14	–	404 386
Summa långfristiga skulder		**6 971 219**	**5 790 162**
Kortfristiga skulder	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11.1	2 768 293	4 313 773
Leverantörsskulder		11 461	45 040
Övriga kortfristiga skulder	11.7	253 235	39 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	290 849	259 897
Summa kortfristiga skulder		**3 323 838**	**4 658 087**
Summa eget kapital och skulder		**19 562 118**	**19 310 712**

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623133805

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2022	100 000	2 711 265	296 333	6 330 340	9 437 938
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlands verksamheter	-	-	-1 928	-	-1 928
Säkringsresultat på låneskulder	-	-	28	-	28
Säkringsresultat på valutaterminer	-	-	5 444	-	5 444
Skatt	-	-	-1 127	-	-1 127
Årets resultat	-	-	-	-577 893	-577 893
Eget kapital den 31 december 2023	100 000	2 711 265	298 750	5 752 447	8 862 463
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlands verksamheter	-	-	84 603	-	84 603
Säkringsresultat på låneskulder	-	-	11 545	-	11 545
Säkringsresultat på valutaterminer	-	-	-16 075	-	-16 075
Skatt	-	-	933	-	933
Årets resultat	-	-	-	323 591	323 591
Eget kapital den 31 december 2024	100 000	2 711 265	379 757	6 076 038	9 267 061
Varav fortlöpande säkringar			-2 694		
Varav avslutade säkringar			49 950		

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233886

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Löpande verksamhet			
Driftnetto		1 118 534	1 017 249
Administrationskostnader		-129 136	-112 669
Betalda räntor		-342 649	-270 640
Erhållna räntor		24 338	27 049
Betalda inkomstskatter		-50 214	-54 760
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		620 874	606 229
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		13 227	-45 301
Förändring av leverantörsskulder och övriga kort fristiga skulder		-8 375	54 470
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		625 725	615 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-267 826	-911 533
Försäljning av fastigheter	9	-	35 355
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-267 826	-876 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	9 419 450	6 402 000
Amortering lån från kreditinstitut och ägare	11.1	-9 928 840	-6 425 776
Derivat		-14 027	-41 100
Utdelning aktieägare		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-523 417	115 124
Årets kassaflöde		-165 518	-145 656
Likvida medel i början av året		794 035	950 383
Kursdifferens likvida medel		-11 200	-10 692
Likvida medel vid årets slut	12	617 301	794 035

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233807

NOT 1.1
GRUNDLÄGGANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade regelverk
Koncernredovisningen för Trophi Fastighets AB-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), och tolkningar som utfärdats av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering 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 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	
	2024	2023	31 dec 2024	31 dec 2023
EUR/SEK	11,4322	11,4765	11,4865	11,0960

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

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

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

NOT 1.2
FÖRÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändrade redovisningsprinciper 2024
Den 1 januari 2024 trädde ändringar i IAS1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristigt i kraft. Förändringarna innebar ett förtydligande av vad som påverkar klassificeringen av en skuld, kort- eller långfristig, samt att nya upplysningskrav infördes för låneskulder förenade med kovenanter. Ändringarna har resulterat i ytterligare upplysningar i not 11, men har inte haft någon inverkan på klassificeringen i koncernredovisningen.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas
IFRS 18 som ersätter ISA 1 *Utformning av finansiella rapporter* kommer påverka företagets klassificeringar i de finansiella rapporterna. Koncernen överväger vilken inverkan standarden kommer att ha på koncernredovisningen. IFRS 18 kommer träda i kraft 2027 med jämförelsetal för 2026.

NOT 1.3
SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisning
Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten 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.

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233888

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.

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.

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

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

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

Finansiella intäkter

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

Ersättning till anställda

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

Säkringsredovisning

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

Klassificering och värdering finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 9.

Finansiella skulder

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20240623233089

baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Koncernen som leasinggivare
Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i 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.

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.

Fastigheternas verkliga värde
Värdering baseras på marknadsanalyser, avkastningskrav och framtida kassaflöden, vilket är föremål för osäkerhet.

Uppskjutna skattefordringar
Redovisning bygger på prognoser för framtida skattepliktiga överskott.

Klassificering av fastigheter
Bedömning av om fastigheter ska redovisas som förvaltnings- eller rörelsefastigheter.

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 26 mars och förläggs till årsstämman den 8 maj 2025 för fastställande. Koncernredovisningen för räkenskapsår 2024 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

Helägda dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	100
Trophi Tidon AB	556697-9448	100
Trophi Östhammar AB	556934-4483	100
Kommanditbolaget Trophi Östhammar	969721-5177	100
Trophi Nora HB	969750-5601	100
Trophi Matias Fastighets 1 AB	556892-3741	100
Trophi Matias Fastighets 2 AB	556892-3600	100
Trophi Matias Fastighets 3 AB	556881-5731	100
Trophi Svalöv AB	556941-6273	100
Trophi Eslöv AB	556780-7762	100
Trophi Crown AB	556754-6986	100
Trophi King AB	556967-3329	100
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	100

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623133930

Helägda dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophi Daily 1 AB	556702-1430	100
Trophi Daily 2 AB	556702-1471	100
Trophi Daily 4 AB	556708-2762	100
Trophi Daily 5 AB	556708-3307	100
Trophi Daily 6 AB	556708-3547	100
Trophi Daily 7 AB	556708-3463	100
Trophi Daily 8 AB	556708-3455	100
Trophi Daily 9 AB	556959-1224	100
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	100
Trophi Örnsköldsvik AB	556990-6653	100
Trophi Kometen AB	556990-2306	100
Trophi Karlskrona AB	556728-5746	100
Trophi Halmstad AB	559000-6531	100
Trophi Svärdkrona AB	559008-5501	100
Trophi Köping AB	556664-7581	100
Trophi i Lidköping AB	556931-8503	100
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	100
Trophi Simrishamn AB	556948-7571	100
Trophi Katrineholm AB	559053-9390	100
Trophi Luleå AB	559053-9408	100
Trophi Sandviken AB	559056-6518	100
Trophi Råå AB	556827-3089	100
Trophi Umeå AB	559088-0083	100
Trophi Sundsvall AB	559098-8779	100
Trophi Kristianstad 2 AB	559062-9035	100
Trophi Weibullsholm AB	556763-2614	100
Trophi Nacksta AB	559062-1685	100

Helägda dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophi Hökarängen AB	559363-4487	100
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	100
Trophi Centrumfastigheter 1 AB	556939-9792	100
Trophi Arninge 2 AB	556942-6728	100
Trophi Arninge 1 AB	556942-6777	100
Trophi Arninge 3 AB	556942-6645	100
Trophi Tuna Park AB	556942-6785	100
Trophi Boländerna AB	556942-6694	100
Trophi Centrumfastigheter 2 AB	556939-9735	100
Trophi Bäckebol 1 AB	556405-6405	100
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	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 Holding Sweden 7 AB	559415-0715	100
Trophi Holding Sweden 8 AB	559428-7533	100
Trophi Nockeby Holding AB	556229-5609	100
Trophi Nockeby AB	556229-5609	100
Trophi Borensberg AB	556917-3700	100
Trophi Botkyrka AB	559005-1156	100
Trophi Länna 2 AB	556651-9772	100
Trophi i Ljungby AB	556683-5228	100
Trophi Knivsta AB	556956-1581	100
Trophi Husevaru AB	559402-1973	100
Trophi Mästjägaren AB	556827-3527	100
Trophi Gumsbacken Nyköping AB	556741-2134	100

Helägda dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophi Kungsbacka 4:62 AB	559507-0383	100
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	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

Helägda 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
Trophi Tikkurila 1 Holding Oy	2560709-5	100
Trophi Tikkurila 1 Oy	2560712-4	100
Trophi Tikkurila 2 Holding Oy	2560708-7	100
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
Trophi Kontula Holding Oy	2606568-9	100
Trophi Vuosaari Holding Oy	2606572-6	100
Trophi Vuosaari Oy	2606571-8	100
Suomen Ruokakauppasijoitus Oy	2375373-4	100
Kiinteistö Oy Iitin Merrankuja 3	2464141-9	100

Helägda dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Kiinteistö Oy Lieksan Rantalantie 13	2464137-1	100
Kiinteistö Oy Pertunmaan Pertuntie 21	2464108-0	100
Kiinteistö Oy Savonlinnan Kaartilantie 9	2464148-6	100
Kiinteistö Oy Haapajärven Kustaa Vaasankatu 3	2488054-0	100
Kiinteistö Oy Hangon Esplanaadi 67	2488056-7	100
Kiinteistö Oy Helsingin Kaarelantie 14	2488057-5	100
Kiinteistö Oy Janakkalan Harvialantie 3	2488059-1	100
Kiinteistö Oy Joensuun Pohjolankatu 31	2488061-2	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kirkkokatu 6	2488065-5	100
Kiinteistö Oy Jämsän Kenraalintie 9	2488066-3	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie 30	2488069-8	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie 1	2488070-0	100
Kiinteistö Oy Kemin Ouluntie 29	2488072-7	100
Kiinteistö Oy Keminmaan Vajokkaantie 4	2488073-5	100
Kiinteistö Oy Kesälahden Kesälahdentie 39	2488074-3	100
Kiinteistö Oy Kihniön Kihniöntie 12	2488077-8	100
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljänportti 3	2488078-6	100
Kiinteistö Oy Kotkan Koulukatu 6	2488079-4	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	100
Kiinteistö Oy Kuhmoisten Toritie 53	2488085-8	100
Kiinteistö Oy Kuopion Julkulanniementie 5	2488086-6	100
Kiinteistö Oy Kuopion Neulamäentie 28	2488089-0	100
Kiinteistö Oy Kuortaneen Keskustie 43	2488090-3	100
Kiinteistö Oy Lahden Hämeenlinnantie 67	2488091-1	100
Kiinteistö Oy Laihian Laihiantie 43	2488093-8	100

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233891

Helägda dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
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
Karstulan Liiketalo Oy	0175835-8	100
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	100
Kiinteistö Oy Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	100
Trophi New Holding 3 Oy	3134097-2	100

Helägda dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Kiinteistö Oy Helsingin Viikintori 3	1962618-5	100
Trophi Jämsä Holding Oy	2683337-7	100
Kiinteistö Oy Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	100
Kiinteistö Oy Kemin Rytikatu 3	2319128-4	100
Trophi Åkaa Holding Oy	2683332-6	100
Kiinteistö Oy Toijalan Karantie 2	2319171-9	100
Trophi Oulu Holding Oy	2683339-3	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 Villarinkatu 3	2764921-3	100
Kiinteistö Oy Tampereen Eka	0155113-8	100
Trophi Keskimaa Holding Oy	2878658-6	100
Trophi Asemakatu 4 Oy	2878653-5	100
Trophi Liepeentie 17 Oy	2878655-1	100
Trophi Martinpolku 22 Oy	2878657-8	100
Trophi Kalajoki Merenojantie 2 Oy	2986873-5	100
Trophi Nivala Toritie 13 Oy	2986871-9	100
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
Kiinteistö Oy Muuramen Virastotie 7	3134099-9	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

Helägda dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
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 Leinu	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 Management Finland Oy	3134095-6	100

Se not 15 för specifikation över de delägda bolagen.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233892

NOT 3
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter fördelade utifrån kedje tillhörighet	2024	2023
Sverige		
ICA	246 257	229 496
Axfood	242 882	172 979
Coop	213 233	211 399
Bergendahlgruppen	-	55 026
Övriga	71 372	67 138
Summa dagligvaror	**773 744**	**736 038**
Övriga hyresgäster	155 047	102 168
Övriga intäkter (drifttillägg)	141 018	131 132
Summa hyresintäkter Sverige	**1 069 809**	**969 337**
Finland		
S-Group	210 613	210 740
Kesko	204 917	204 706
Övriga	-	-
Summa dagligvaror	**415 529**	**415 446**
Övriga hyresgäster	12 788	12 307
Övriga intäkter (drifttillägg)	14 745	-
Summa hyresintäkter Finland	**443 062**	**427 752**
Summa totala hyresintäkter	**1 512 870**	**1 397 089**

Till följd av Axfoods förvärv av Citygross under 2024 är Axfood nu Trophis näst största hyresgäst.

Per den 31 december 2024 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 2024.

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2024	2023
Inom ett år	1 375 435	1 413 337
Senare än ett men inom fem år	3 621 385	3 798 056
Senare än fem år	1 524 929	1 815 509
Summa	**6 521 748**	**7 026 902**

NOT 4
KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Drift- och underhållskostnader	2024	2023
Driftkostnader	-190 765	-185 906
Underhåll	-126 422	-125 591
Fastighetsskatt	-62 152	-55 428
Övrigt	-14 997	-12 914
Summa drift- och underhållskostnader	**-394 336**	**-379 840**
Central administration		
Portfölj- och bolagsarvode	-18 059	-18 186
Fastighetsförvaltningsarvode	-46 582	-42 114
Konsultkostnader	-9 866	-10 031
Revisionsuppdrag	-4 525	-3 952
Fastighetsvärdering	-2 310	-1 790
Advokatkostnader	-3 365	-2 562
Personalkostnader	-32 189	-24 971
Övrigt	-12 240	-9 061
Summa central administration	**-129 136**	**-112 669**
Ersättning till revisorer		
EY Revisionsuppdrag	-4 535	-3 631
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-8	-256
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	18	-65
Summa ersättning till revisorer	**-4 525**	**-3 952**

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233893

NOT 5
ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

Tre (två) styrelseledamöter erhåller ersättning som fastställs av bolagsstämman. En styrelseledamot är anställd av Tredje AP-fonden och erhåller ingen ersättning.

	2024		2023	
Medelantalet anställda Koncernen	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Sverige	15	7	12	5
Finland	4	3	4	3
Totalt	19	10	16	8

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter
Styrelse	700	220	525	165
Övriga anställda	18 241	4 599	14 343	3 480
Tantiem	1 613	339	927	187
Pensionskostnader	3 624	-	2 915	-
Summa	24 178	5 158	18 709	3 831

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

NOT 6
FINANSNETTO

Finansnetto	2024	2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter	23 697	27 049
Räntekostnader externa lån	-302 426	-249 101
Räntekostnader, lån från aktieägare	-16 987	-13 384
Summa ränteintäkter och räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-295 717**	**-235 436**
Kostnader avseende nyttjanderätt	-6 170	-6 149
Övriga finansiella kostnader	-31 041	-14 305
Finansnetto	-332 929	-255 890

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623338?

NOT 7.1
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2024	2023
Orealiserad värdeförändring	-193 010	-1 112 401
Realiserad värdeförändring	-	2 122
Summa värdeförändringar	**-193 010**	**-1 110 279**

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

NOT 7.2
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVATINSTRUMENT

	2024	2023
Orealiserad värdeförändring	-43 157	-196 648
Realiserad värdeförändring	-9 030	-54 349
Summa värdeförändringar	**-52 186**	**-250 997**

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 11.

NOT 8
SKATTER

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

	2024	2023
Aktuell skatt på årets resultat	-39 385	-58 018
Skatt från föregående år	-1 425	-1 378
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-46 871	194 111
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-87 681**	**134 715**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	411 272	-712 607
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % (20,6 %)	-84 722	146 797
Effekt av skattesats i Finland 20 % (20 %)	-970	-
Förvärvseffekt	-	-6 200
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Finland	-2 347	-440
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Sverige	7 309	-7 727
Skatt från föregående år	-1 425	-1 378
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	68	-59
Ej avdragsgillt räntenetto	-7 072	-766
Nyttjande av underskottsavdrag som ej värderats	1 550	4 274
Övrigt	-70	214
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-87 681**	**134 715**

Den effektiva skattesatsen uppgår till 21,3 procent (18,9).

Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat. Under året har -933 tkr (1 127) redovisats i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt	2024-12-31	Förändring 2024	2023-12-31
Hänförligt till			
Förvaltningsfastigheter	-1 355 877	-68 486	-1 287 391
Derivat	-7 417	7 330	-14 747
Övrigt	3 650	5 208	-1 558
Nettoskuld uppskjuten skatt	**-1 359 644**	**-55 948**	**-1 303 696**
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		-55 948	
Valutaeffekt		14 752	
Tillkommer uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat		-5 675	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		**-46 871**	

NOT 9
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Trophi har en fastighetsportfölj som per 31 december 2024 omfattar 280 (278) förvaltningsfastigheter varav 172 (171) fastigheter i Sverige och 108 (107) fastigheter i Finland.

Resultaträkning koncernen	2024	2023
Ingående värde	17 961 176	18 204 204
Förvärv	226 648	688 200
Avyttringar	-	-33 233
Investeringar	261 045	223 333
Värdeförändring	-193 010	-1 112 401
Kursdifferens	194 084	-8 926
Redovisat värde per 31 december	**18 449 944**	**17 961 176**

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233895

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

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

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

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2024.

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 och Finland anlitas Cushman & Wakefield Sweden AB. Externa värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter sker en gång per år med värderingstidpunkt 31 december. Det redovisade fastighetsvärdet per den 31 december 2024 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.

Driftnettoförändring, tkr

Exit Yield	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
6,00 %	17 555 679	18 530 995	19 506 310	20 481 626	21 456 942
6,25 %	16 853 452	17 789 755	18 726 058	19 662 361	20 598 664
6,47 %	16 604 589	17 527 067	18 448 544	19 372 021	20 294 498
6,75 %	15 605 048	16 471 996	17 338 943	18 205 890	19 072 837
7,00 %	15 047 725	15 883 710	16 719 695	17 555 680	18 391 664

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	(+/–) 3 %	679,8 /–679,8
Driftkostnad	(+/–) 2 %	84,2 /-84,2
Avkastningskrav	(+/–) 0,25 %	756,9 /–699,5

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP; CN

20230623238X

NOT 10
LEASING

Tillgångar med nyttjanderätt per 31 december 2024.

	Tomträtter	Kontorslokaler	Totalt
Redovisat värde 31 december 2022	155 072	1 317	156 389
Årets nytecknade avtal	1 044	–	1 044
Förändring av befintliga leasingavtal	14 867	7 379	22 245
Årets avslutade leasingavtal	–11 867	–	–11 867
Av- och nedskrivningar	–	–731	–731
Valutaomräkning	–220	–2	–223
Redovisat värde 31 december 2023	158 896	7 962	166 859
Årets nytecknade avtal	–	12 272	12 272
Förändring av befintliga leasingavtal	11 915	–5 117	6 799
Årets avslutade leasingavtal	–	–364	–364
Av- och nedskrivningar	–	–1 667	–1 667
Valutaomräkning	2 986	12	2 998
Redovisat värde 31 december 2024	173 798	13 099	186 896

Leasingskulder per 31 december 2024.

	Leasingskuld
Redovisat värde 31 december 2022	156 412
Årets nytecknade avtal	1 044
Förändring av befintliga leasingavtal	22 245
Årets avslutade leasingavtal	–11 867
Amortering av leasingskuld	–718
Valutaomräkning	–223
Redovisat värde 31 december 2023	166 894
Årets nytecknade avtal	12 272
Förändring av befintliga leasingavtal	6 799
Årets avslutade leasingavtal	–381
Amortering av leasingskuld	–1 671
Valutaomräkning	2 999
Redovisat värde 31 december 2024	186 911

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing.

Tkr	2024	2023
Avskrivningar av tillgångar med nyttjanderätt	–1 667	–747
Räntekostnader på leasingskulder	–6 170	–6 149
Totala kostnader hänförliga till leasing	–7 837	–6 896

Kontorslokaler har en förfallotid av leasingskuld inom 0–3 år. Leasingskuld avseende tomträttsavtal anses vara evig och amorteras inte.

NOT 11
FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

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

Styrelsen i Trophi Fastighets AB har fastställt finanspolicyn för koncernen.

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

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

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde	
	31 dec 24	31 dec 23	31 dec 24	31 dec 23	31 dec 24	31 dec 23
Hyresfordringar	3 868	6 178	–	–	3 868	6 178
Derivatinstrument	–	–	78 176	155 016	78 176	155 016
Likvida medel	617 301	794 035	–	–	617 301	794 035
Summa	**621 169**	**800 213**	**78 176**	**155 016**	**699 345**	**955 230**
Räntebärande skulder inklusive ägarlån	6 570 785	6 976 566	–	–	6 570 785	6 976 566
Derivatinstrument	–	–	42 171	64 777	42 171	64 777
Leverantörsskulder	11 461	45 040	–	–	11 461	45 040
Summa	**6 582 246**	**7 021 606**	**42 171**	**64 777**	**6 624 417**	**7 086 384**

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233897

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 2024 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 betalar koncernen en fast ränta.

Per den 31 december 2024 påverkar en samtidig förändring av räntan upp med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med -3 831 tkr (-6 778 tkr) tkr och ner med en procentenhet +23 940 tkr (11 853 tkr) efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, och förutsatt en oförändrad lånevolym.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet ränteswappar, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2024 till 2,40 (2,51) år.

Kreditrisk

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

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

Bolag inom Trophi-koncernen har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Trophikoncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2024.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per samma datum. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning kan krävas av motparten.

Förfallotid	Räntebärande skulder	Derivatinstrument	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Totalt
0–6 mån	1 580 000	42 171	11 461	253 235	1 886 867
6–12 mån	1 178 383	–	–	–	1 178 383
1–2 år	1 448 874	–	–	–	1 448 874
2–3 år	3 117 695	–	–	–	3 117 695
3–5 år	825 833	–	–	–	825 833
>5 år	–	–	–	–	–
Summa	8 150 785	42 171	11 461	253 235	8 457 653

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233898

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 2024.

	31 dec 2024	31 dec 2023
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	2 711 265	2 711 265
Lån från ägare	–	404 386
Externa lån	8 150 785	8 164 180
Summa finansiering	10 962 051	11 379 832

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 avse enda valutarisk i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att nominellt belopp i säkringsinstrument skulle överstiga värdet i säkrad post.

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

Säkringsinstrument vid utgången av året	inom 3 mån	4 mån–1 år	senare än 1 år	Totalt
Valutaterminer, nominellt belopp, TEUR	29 000	–	–	29 000
Genomsnittlig säkrad terminskurs, EUR/SEK	11,3470	–	–	11,3470
EUR skulder, nominellt belopp, TSEK	–	–	–	–

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	Säkrings-instrument	Säkrad post
Valutaterminer, sålt EUR, köpt SEK	29 000 TEUR	-2 694 TSEK	Derivat-instrument	-16 075 TSEK	
					15 699 TSEK
Skulder i utländsk valuta, EUR	0 TEUR	0 TSEK	Långfristiga skulder	376 TSEK	

NOT 11.1
RÄNTEBÄRANDE KREDITER OCH LÅN

Koncernens räntebärande krediter och lån	31 dec 2024	31 dec 2023
Långfristiga:		
Banklån	5 382 493	3 850 407
Aktieägarlån	–	404 386
Summa långfristiga skulder	5 382 493	4 254 794
Företagscertifikat	1 580 000	1 592 000
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 188 293	2 721 773
Summa kortfristiga skulder	2 768 293	4 313 773
Summa räntebärande krediter och lån	8 150 785	8 568 566

I låneavtalen med bankerna har Trophi förbundit sig till att uppfylla vissa finansiella kovenanter, så som en viss belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Under året har dessa finansiella kovenanter uppfyllts och inga hot har identifierats mot att kovenanter inte skulle förverkligas inom de kommande 12 månaderna. Ledningen kontrollerar kovenanterna på frekvent basis och testar dem i enlighet med skuldavtalen. Samtliga banklån, exkluderat företagscertifikat, är förenade med kovenanter.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20230623338899

Koncernens exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	0–1 år	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	1 425 668	4 825 117	1 900 000	8 150 785

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 3,4 procent (3,2) per den 31 december 2024. Av de externa lånen har 60 procent (60) 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. Två outnyttjade checkkrediter finns om 800 000 000 kr. Det bedöms inte föreligga någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde på räntebärande skulder.

			Icke kassaflödespåverkande förändringar			
	31 dec 23	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakursdifferenser	31 dec 24
Långfristiga lån	4 254 794	–411 821	1 447 912	–	91 608	5 382 493
Kortfristiga lån	4 313 773	–97 569	–1 447 912	–	–	2 768 292
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–
Derivatinstrument	64 777	–25 500	–	2 894	–	42 171
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	8 633 344	–534 890	–	2 894	91 608	8 192 956

			Icke kassaflödespåverkande förändringar			
	31 dec 22	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakursdifferenser	31 dec 23
Långfristiga lån	6 272 000	–512 776	–1 504 849	–	419	4 254 794
Kortfristiga lån	2 139 924	669 000	1 504 849	–	–	4 313 773
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–
Derivatinstrument	3 005	–18 650	–	80 422	–	64 777
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	8 414 929	137 574	–	80 422	419	8 633 344

NOT 11.2
KASSA OCH BANKTILLGODOHAVANDEN

	31 dec 24	31 dec 23
Banktillgodohavanden och kassamedel	615 406	792 140
Spärrade medel	1 895	1 895
Summa	617 301	794 035

NOT 11.3
HYRESFORDRINGAR

	31 dec 24	31 dec 23
Hyresfordringar	7 153	9 672
Reserv för förväntade kreditförluster	-3 285	-3 495
Summa	3 868	6 178

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2024.

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – reserverade	Förfallna fordringar – ej reserverade
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 322	–	1 322
Förfallna sedan 31–60 dagar	986	368	619
Förfallna sedan 61–90 dagar	49	29	20
Förfallna sedan 91–180 dagar	494	396	98
Förfallna sedan mer än 180 dagar	3 180	2 441	740
Summa förfallna fordringar	6 031	3 233	2 798
Ej förfallna fordringar	1 122	52	1 069
Summa	7 153	3 285	3 868

Reserv för osäkra hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2024.

	31 dec 24	31 dec 23
Reserv för osäkra hyresfordringar vid årets början	3 494	1 831
Reserv/återföring under året	2 193	1 746
Återförda definitivbokade hyresförluster	–2 403	–83
Summa	3 285	3 494

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233900

NOT 11.4
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar	31 dec 24	31 dec 23
Momsfordran	16 754	24 156
Försäkringsfordringar	7 375	33 375
Summa	19 419	143
	43 548	57 676

NOT 11.5
STÄLLDA SÄKERHETER FÖR EGNA SKULDER

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 24	31 dec 23
Pantsatta aktier i dotterföretag	7 326 076	7 264 587
Fastighetsinteckningar	14 907 698	14 707 388
Summa	22 233 774	21 971 975

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 24	31 dec 23
Finansiella kostnader	6 248	9 212
Hyresrabatter	63 708	52 819
Driftkostnader	39 063	30 889
Upplupna intäkter	16 693	29 580
Summa	125 712	122 500

NOT 11.7
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Moms	31 dec 24	31 dec 23
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	17 868	11 518
Skulder i samband med förvärv	2 714	1 841
Övrigt	214 817	-
Summa	17 836	26 020
	253 235	39 378

NOT 12
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda hyror	31 dec 24	31 dec 23
Driftskostnader	199 742	200 904
Ränta	89 538	57 793
Övrigt	195	-
Summa	1 375	1 200
	290 849	259 897

NOT 13
EGET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2024	1 000 000	100 000
Per 31 december 2024	1 000 000	100 000

NOT 14
UPPLYSNINGAR OM TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Trophi Fastighets AB (publ) har ett avtal om portföljoch bolagsförvaltning med Redito AB innefattande roller som VD och vice VD. Arvodet till Redito AB uppgick till 18,1 miljoner kronor (18,1) för 2024. 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 2024 uppgick arvodet till 24,0 miljoner kronor (20,6). Flera dotterbolag i koncernen har avtal med Iboxen Infrastruktur Sverige AB , avtalen löper utan ekonomisk ersättning. Tredje AP-fonden har tidigare lämnat ägarlån till Trophi-koncernen som en del i finansieringen av verksamheten, dessa lån har amorteras i sin helhet under 2024. Per den 31 december 2024 uppgick lånen från ägaren till 0 kronor (404). Lånen löpte under året med en ränta motsvarande 5,25 procent (3,20). Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2024 uppgick till 17,0 miljoner kronor (13,4).

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 2024. Trophi Fastighets AB erlägger ersättning för teckningsåtagandet.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233901

NOT 15
SAMARBETSARRANGEMANG

I den finska delen av Trophi koncernens fastighetsportfölj finns det ett antal delägda fastighetsbolag. Detta är en strategisk och vanligt förekommande form av samarbetsarrangemang i Finland när det gäller ägande och förvaltning av fastigheter.

Följande bolag inom Trophi-koncernen är klassade som gemensamma verksamheter (joint operations). Tabellen inkluderar även även svenska samarbetsarrangemang.

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

NOT 16
HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter årets utgång, har Trophi tillträtt en fastighet i Kyrkslätt, Finland.

Efter årets utgång presenterade EU förslag "Omnibus" gällande rapporteringslättnader i hållbarhetslagstiftningen. Om förslaget antas av EU och implementeras i svensk lagstiftning kommer det innebära lättnader i Trophis hållbarhetsrapportering.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233902

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Intäkter	2	102 845	84 565
Central administration	3, 4, 5	-102 699	-87 671
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	284 958	263 367
Finansiella kostnader	6	-89 905	-87 274
Värdeförändring derivatinstrument	7	-64 660	-240 622
Resultat av andelar i koncernbolag	8	402 000	163 000
Resultat efter finansiella poster		532 538	95 365
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		-12 342	58
Resultat före skatt		520 197	95 423
Skatt	9	3 097	48 772
Årets resultat		523 294	144 195

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623133903

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	8	2 894 601	2 894 301
Långfristiga fordringar hos dotterföretag	10	3 205 299	2 921 423
Derivatinstrument	11	75 766	137 532
Uppskjutna skattefordringar	9	754	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 176 420**	**5 953 256**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		830 907	942 483
Övriga fordringar		1 801	2 345
Aktuell skattefodran		8 764	7 818
Förutbetalda kostnader	12	19 982	31 197
Likvida medel		212 961	308 822
Summa omsättningstillgångar		**1 074 415**	**1 292 665**
Summa tillgångar		**7 250 835**	**7 245 921**

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 227 285	4 083 090
Årets resultat		523 294	144 195
Summa eget kapital		**4 850 579**	**4 327 285**
Långfristiga skulder			
Lån från aktieägare	14	–	151 460
Lån från koncernföretag	14	12 775	22 045
Uppskjuten skatteskuld	9	–	2 343
Derivatinstrument		42 171	64 777
Summa långfristiga skulder		**54 947**	**240 625**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143	505
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	1 580 000	1 592 000
Skulder till koncernföretag		753 014	1 076 750
Övriga kortfristiga skulder		6 025	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	6 127	7 952
Summa kortfristiga skulder		**2 345 309**	**2 678 011**
Summa eget kapital och skulder		**7 250 835**	**7 245 921**

Ställda säkerheter specificeras i not 16.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233904

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2022	100 000	2 997 550	1 085 540	4 183 090
Omföring föregående års resultat	-	1 085 540	-1 085 540	-
Årets resultat	-	-	144 195	144 195
Eget kapital den 31 december 2023	100 000	4 083 090	144 195	4 327 285
Omföring föregående års resultat	-	144 195	-144 195	-
Årets resultat	-	-	523 294	523 294
Eget kapital den 31 december 2024	100 000	4 227 285	523 294	4 850 579

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623239O5

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2024	2023
Löpande verksamhet			
Intäkter		102 845	84 565
Administrationskostnader		-102 699	-87 671
Erhållna räntor		284 958	263 367
Betalda räntor		-89 905	-87 274
Betalda inkomstskatter		-	-796
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		195 198	172 191
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		110 048	-58 925
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-60 341	-27 730
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		244 906	85 537
Kassaflöde från investerings verksamheten			
Förändring andelar i dotterföretag	8	-300	-178 704
Utlåning till/från dotterföretag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-300	-178 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring lån från ägare	14	-411 821	-441
Upptagna och lämnade lån till/från dotterföretag		-293 147	-831 589
Amorterade/upptagna lån från kreditinstitut		-12 000	669 000
Anskaffning räntetak		-25 500	-18 650
Utdelning från koncernföretag		402 000	163 000
Utdelning till ägare		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-340 468	-18 681
Årets kassaflöde		-95 862	-111 848
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		308 822	420 670
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		212 961	308 822

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20240623133906

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 Redovisningsstandarder 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 bokslutsdispositioner. Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

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

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

NOT 3
KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2024	2023
Portfölj- och bolagsarvode	-11 602	-11 427
Fastighetsförvaltningsarvode	-38 275	-34 309
Konsult- och advokatkostnader	-9 717	-10 316
Revisionskostnader	-2 489	-2 218
Personalkostnader	-25 755	-19 127
Övrigt	-14 861	-10 274
Summa	**-102 699**	**-87 671**

NOT 4
ERSÄTTNING TILL REVISORER

EY	2024	2023
Revisionsuppdrag	-2 499	-1 897
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-8	-65
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	18	-256
Summa ersättning till revisorer	**-2 489**	**-2 218**

Revisionskostnaden för svenska dotterbolag belastar moderbolaget Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsår 2024.

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20240623233907

NOT 5
ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

VD och styrelseledamöter som är anställda av ägaren Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Tre (två) styrelseledamöter har under 2024 erhållit ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie bolagsstämma.

	2024		2023	
Medelantalet anställda	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Sverige	15	7	12	5
	15	7	12	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter
Styrelse & verkställande direktör	700	220	525	165
Övriga anställda	14 056	4 439	10 487	3 312
Tantiem	1 044	328	560	176
Pensionskostnader	2 799	-	2 175	-
	18 599	4 987	13 747	3 653

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

NOT 6
FINANSNETTO

Resultat från finansiella poster	2024	2023
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet		
Realiserat resultat valutaterminer	11 473	-22 415
Summa realiserat resultat valutaterminer	**11 473**	**-22 415**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från dotterföretag	166 765	119 428
Övriga ränteintäkter	106 720	143 939
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**273 485**	**263 367**
Räntekostnader, aktieägarlån	-13 348	-5 013
Räntekostnader, dotterföretag	-845	-1 168
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-14 193**	**-6 181**
Övriga finansiella kostnader	-75 712	-58 679
Summa finansnetto	**195 052**	**176 093**

NOT 7
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVATINSTRUMENT

Värdeförändring derivatinstrument	2024	2023
Realiserade värdeförändringar	-32 297	-54 349
Orealiserade värdeförändringar	-32 362	-186 273
Summa	-64 659	-240 622

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20230623339O8

NOT 8
AKTIER I DOTTERFÖRETAG

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

Företag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049	76 084
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200	12 233
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650	65 939
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	344 815	205 722
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 200 050	1 190 818
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	Stockholm	100	70 416	65 385
Trophi Holding Sweden 7 AB	559415-0715	Stockholm	100	1 236	1 225
Trophi Holding Sweden 8 AB	559428-7533	Stockholm	100	156 487	157 501
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	105 451	108 736
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482	164 081
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	Stockholm	100	74 800	83 576
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 162	149 568
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100	206 802	206 987
Trophi Management Finland Oy	3134095-6	Helsingfors	100	0	822
Totalt				**2 894 601**	**2 488 677**

Ingående anskaffningsvärde	2 894 301
Förvärvat bolag	-
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	300
Sålda bolag	-
Utgående anskaffningsvärde	**2 894 601**

NOT 9
SKATTER

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

	2024	2023
Aktuell skatt på årets resultat	-	-946
Korrigering av skatt från föregående år	-	151
Förändring av uppskjuten skatt	3 097	49 568
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**3 097**	**48 772**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	520 197	95 423
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6 %)	-107 161	-19 657
Aktuell skatt från föregående år	-	151
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	82 845	33 611
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-103	-97
Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto	27 515	34 765
Övrigt	-	-
Redovisad skattekostnad	**3 097**	**48 772**

Den genomsnittliga skatten är -0,60 % (-51,1 %).
Under 2024 har ingen skattredovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233909

NOT 10
LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Långfristiga fordringar hos dotterföretag	2024	2023
Ingående värde	2 921 423	2 089 851
Tillkommande fordringar	287 835	1 496 214
Avgående fordringar	-11 362	-663 994
Värdeförändringar	7 403	-648
Redovisat värde per 31 december	**3 205 299**	**2 921 423**

NOT 11
DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument	2024	2023
Ingående värde	137 532	297 732
Årets anskaffningar	25 500	18 650
Årets värdeförändringar	-87 266	-178 850
Redovisat värde per 31 december	**75 766**	**137 532**

NOT 12
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	31 dec 24	31 dec 23
Finansiella kostnader	6 338	9 519
Finansiella intäkter	5 766	14 641
Administrationskostnader	7 877	7 036
Summa	**19 982**	**31 197**

NOT 13
EGET KAPITAL

	Antal aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2024	1 000 000	100
Per 31 december 2024	**1 000 000**	**100**

NOT 14
RÄNTEBÄRANDE KREDITER OCH LÅN

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

	31 dec 2024	31 dec 2023
Långfristiga:		
Lån från aktieägarna	-	151 460
Lån från dotterföretag	12 775	22 045
Summa långfristiga skulder	**12 775**	**173 506**
Företagscertifikat	1 580 000	1 592 000
Summa kortfristiga skulder	**1 580 000**	**1 592 000**
Summa räntebärande krediter och lån	**1 592 775**	**1 765 506**

Moderbolagets exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	Inom 6 mån	6–12 mån	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2024					
Lånebelopp	-	-	-	12 775	12 775

Räntesatsen på aktieägarlånen uppgick under året till 5,25% (3,20) procent. Samtliga aktieägarlån har amorteras i sin helhet under 2024. I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder. Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec 2024	31 dec 2023
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	-	-
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	-	-
Mer än 5 år	12 775	173 506
Summa	**12 775**	**173 506**

NOT 15
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

	31 dec 2024	31 dec 2023
Förvaltningsarvode	74	2 728
Konsultkostnader	1 164	1 475
Revisionsarvode	620	773
Personalkostnader	2 999	1 981
Fastighetsvärdering	502	546
Räntekostnader	195	-
Övrigt	573	448
Summa	**6 127**	**7 952**

NOT 16
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2024	31 dec 2023
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 894 601	2 894 301
Borgen för lån i dotterbolag	6 590 972	6 584 761
Summa	**9 485 573**	**9 479 062**

NOT 17
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter årets utgång, har Trophi tillträtt en fastighet i Kyrkslätt, Finland.

Efter årets utgång presenterade EU förslag "Omnibus" gällande rapporteringslättnader i hållbarhetslagstiftningen. Om förslaget antas av EU och implementeras i svensk lagstiftning kommer det innebära lättnader i Trophis hållbarhetsrapportering.

NOT 18
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31 dec 2024
Balanserat resultat	4 227 285 028
Årets resultat	523 294 091
Summa	**4 750 579 119**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

	31 dec 2024
Till aktieägarna utdelas 337,00 kr per aktie	337 000 000
Balanseras i ny räkning	4 413 579 119
Summa	**4 750 579 119**

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233910

Styrelsens och verkställande direktörens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bengt Hellström
Styrelseordförande

Dan Bergman
Styrelseledamot

Kristina Pettersson Post
Styrelseledamot

Johan Augustsson
Styrelseledamot

Jan Björk
Styrelseledamot och VD

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

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233911

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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29–62 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 1–28 och 66–76. 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 Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verk-ställande 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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233912

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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Trophi Fastighets AB (publ) för år 2024 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.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623339 13

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

20250623339141

Styrelse

Bengt Hellström

Styrelseordförande, styrelseledamot sedan 2012
Född: 1959

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

Oberoende i förhållande till ägare och ledning.

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.

Inte oberoende i förhållande till ledning.

Dan Bergman

Styrelseledamot sedan 2024
Född: 1970

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Fil. Dr., Civilingenjör och Master; Forskare SU, Strateg AFA kapitalförvaltning, olika befattningar AP3 bl.a. Chef Riskallokering och Chef Investeringsanalys
Andra pågående uppdrag: Cohead Alternativa Investeringar och Chef Fastighets, Skogs- & Försäkringsinvesteringar AP3, Styrelseledamot Gysinge skog AB, Trenum AB och Fastighets AB Regio, Ägarrepresentant ThreeTree Holdings LLC och Ledamot Advisory board EPFIF.

Inte oberoende i förhållande till ägare.

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.

Oberoende i förhållande till ägare och ledning.



Från vänster: Johan Augustsson, Jan Björk, Kristina Pettersson Post, Bengt Hellström och Dan Bergman.

Johan Augustsson

Styrelseledamot sedan 2024
Född: 1978

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomie magister, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Försäljningsdirektör Lidl Sverige, Fastighetsdirektör Lidl Sverige, VD Lidl Sverige, Styrelseledamot Runsvengruppen AB.
Andra pågående uppdrag:
VD Mestergruppen AB, Styrelseledamot Havredals Biodevelop AB.

Oberoende i förhållande till ägare och ledning.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623339L5

Ledningsgrupp



Från vänster: Emma Fagerström, Jan Björk, Emil Natanaelsson, Tommi Seppänen, Linnéa Kylberg och Anna Sundbaum.

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.

Emma Fagerström

COO

Född: 1971

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, KTH. Portföljcontroller SPP fastigheter, Portfolio Strategy och Senior Asset Manager Aberdeen Asset Management, Affärsområdeschef Sverige Trophi.

Linnea Kylberg

CFO

Född: 1983

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Kandidatexamen, Högskolan i Gävle. Senior Manager och Auktoriserad revisor, EY.

Emil Natanaelsson

Vice VD

Född: 1980

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Magisterexamen i Företagsekonomi, Stockholms Universitet. Tidigare erfarenhet av utveckling och tillgångsförvaltning av handelsfastigheter från AXA Real Estate samt Aberdeen Asset Management.

Tommi Seppänen

Head of asset management Finland

Född: 1978

Utbildning och arbetslivserfarenhet: M.Sc. i fastighetsekonomi, Tekniska Högskolan i Helsingfors (Aalto University) och RMIT University i Melbourne. Ledande befattningar inom CapMan Real Estate, Realprojekti, HOK-Elanto inom S-gruppen och Redito Property Investors.

Anna Sundbaum

Hållbarhetschef

Född: 1974

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Miljöekonom och biolog, Stockholms Universitet. Befattningar inom kommunikation och hållbarhet bland annat inom Kungl. Vetenskapsakademien, Miljömärkning Sverige, konsultverksamhet, och Hemsö Fastighets AB.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623239316



Transaktion 09 54495700 Signerat BH, JB, JB, JA, KPP, CN

20250623339I7

Fördjupad hållbarhetsinformation

Trophi omfattas inte av kravet på lagstadgad hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Vår hållbarhetsredovisning sker på frivillig basis och 2024 är andra året som den är en del av vår årsredovisning.

De externa standarder som definierar Trophis hållbarhetsarbete är bland annat FN:s globala hållbarhetsmål – Agenda 2030, Parisavtalet och nationella miljömål. Sedan räkenskapsåret 2020 beräknas Trophis klimatpåverkan i enlighet med Greenhouse Gas Protocol.

Från och med räkenskapsåret 2025 träffas Trophi av EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD. Direktivet innebär att företag ska rapportera enligt den europeiska hållbarhetsstandarden European Sustainability Reporting Standards, ESRS.

Under 2023 genomfördes en dubbel väsenlighetsanalys i enlighet med kraven i CSRD, och under 2024 har arbetet fortsatt med att förbereda organisationen inför hållbarhetsrapporteringen i enlighet med CSRD och tillhörande rapporteringsstandard ESRS.

Den hållbarhetsrelaterade data som avges i årsredovisningen omfattar hela koncernen om inget annat anges. Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Trophis hållbarhetschef, Anna Sundbaum.

Hållbarhetsstyrning

Trophis styrelse har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och för att hållbarhet är en del av styrelsens dagordning. Den dubbla väsentlighetsanalysen har validerats av styrelsen och under året antog de den nya hållbarhetsstrategin. Styrelsen utvärderar och godkänner även hållbarhetsredovisningen som är en del av årsredovisningen. Sedan tidigare har styrelsen genomgått en utbildning i CSRD.

Trophis hållbarhetsstrategi styrs av ledningsgruppen med ett delegerat ansvar för respektive väsentligt hållbarhetsområde. Trophis hållbarhetschef ingår sedan 2023 i ledningsgruppen och är ansvarig för det strategiska utförandet av hållbarhetsstrategin samt den regelbundna översynen av hållbarhetsarbetet. Hållbarhetschefen ansvarar även för en styrgrupp för hållbarhet där hållbarhetsfrågor diskuteras och bereds inför beslut som tas av ledningsgruppen.

Den reviderade arbetsmiljöpolicyn fastställdes av vd. Under året reviderades bland annat bolagets arbetsmiljöpolicy som även kompletterades med principer för inkludering, diskriminering och mångfald. VD och ledningsgrupp ansvarar för att den dubbla väsentlighetsanalysen tas upp för årlig översyn.

Riskhantering

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp både strategiska och operationella risker är ett område som är under utveckling. Ambitionen är att inkludera de hållbarhetsrelaterade riskerna i Trophis koncernövergripande process för riskhantering. För mer information om vår process och vilka risker som har identifierats, se sid 32.

Visselblåsarfunktion

Trophi har en visselblåsarfunktion som är ett så kallat early warning system för att minska risker och säkerställa förtroendet. Via visselblåsarfunktionen har alla möjlighet att informera om eventuella misstankar om allvarliga missförhållanden eller oegentligheter. Visselblåsarfunktionen nås via Trophis webbplats. Vid eventuella misstankar om oegentligheter till vår visselblåsarfunktion går anmälan direkt till två representanter i styrelsen samt bolagets CFO.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20230623339 18

Intressenter

En kontinuerlig dialog med interna och externa intressenter är en nyckelfaktor för att Trophi ska kunna skapa långsiktiga och värdedrivande relationer i sin värdekedja. Dialogen ska säkerställa att verksamheten drivs på ett etiskt och transparent sätt, och att man möter de bransch- och verksamhetsspecifika förväntningar som finns.

Trophis främsta intressenter är hyresgäster, medarbetare, finansiärer, ägare, leverantörer och samhälle. Dessa aktörer påverkas av Trophis verksamhet och/eller använder den information som presenteras i årsredovisningen.

I tabellen nedan beskrivs våra huvudsakliga intressenter, vid vilka tillfällen och kanaler som vi för en dialog samt vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna bedömer är viktigast för Trophi att arbeta med.

Intressent	Dialogtillfällen	Viktiga frågor för intressenten
Hyresgäster och hyresgästernas kunder	– Kundmöten – Kundundersökningar (NKI) – Felanmälningssystem	– Klimatpåverkan – Energianvändning och effektivitet – Hälsa och säkerhet
Medarbetare	– Medarbetarsamtal – Medarbetarundersökningar – Bolagsgemensamma konferenser och workshops	– Jämställdhet – Hälsa och säkerhet – Hållbar arbetsmiljö
Finansiärer	– Möten med banker – Delårsrapporter och årsredovisningar	– Informationssäkerhet – Hälsa och säkerhet – Hållbar arbetsmiljö
Ägare	– Styrelsemöten – Delårsrapporter och årsredovisningar	– Hållbar ekonomisk lönsamhet – Energianvändning och effektivitet – Hälsa och säkerhet
Leverantörer	– Projekt/-byggmöten – Förvaltarmöten – Arbetsplatskontroller	– Hälsa och säkerhet – Utbildning och kompetensutveckling – Hållbara leverantörskedjor
Samhälle	– Branschinitiativ – Detaljplanearbete	– Fysiska risker relaterade till klimatförändringar – Etableringsfrågor (lokalsamhällen)

Dubbel väsentlighetsanalys

Trophi genomförde under 2023 en dubbel väsentlighetsanalys utifrån kraven i European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Den dubbla väsentlighetsanalysen utfördes med stöd av en extern part, och syftet var att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga för Trophi att fokusera sitt arbete på samt följa upp i sin rapportering.

1. Som ett första steg i den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes en identifiering av faktiska och potentiella konsekvenser, risker och möjligheter (IROs) för Trophis verksamhet. Identifieringen utgick från de hållbarhetsfrågor som framgår av ESRS 1 Bilaga A, på nivån under-underämnen. Vid identifieringen diskuterades även andra hållbarhetsfrågor där Trophi har, eller kan komma att ha, en påverkan, risk eller möjlighet, så kallade företagsspecifika områden.

För att identifiera IROs för Trophi användes information och kunskap från tidigare genomförd väsentlighetsanalys samt intressentdialoger. Därutöver inhämtades information från externa källor som bland annat SASB, Encore, MSCI, Transparency international, Upphandlingsmyndigheten och Boverket. I de fall konsekvensen var potentiell gjordes en bedömning av tidshorisont för eventuell aktualisering.

Identifieringen av konsekvenser, risker och möjligheter resulterade i en bruttolista av IROs för Trophis verksamhet.

2. I steg två genomfördes en bedömning av konsekvenserna, riskerna och möjligheterna. Bedömningen genomfördes i workshops med ledningsgruppen och baserades på allvarlighetsgrad, omfattning och återställbarhet. Varje konsekvens blev tilldelad ett värde mellan 0 till 5 för allvarlighet och omfattning. De negativa konsekvenserna blev även tilldelade ett värde avseende återställbarheten. Bedömningen av riskerna och möjligheterna baserades på storleken på de finansiella effekterna samt sannolikheten för att risken eller möjligheten ska inträffa. Även riskerna och möjligheterna blev tilldelade ett värde mellan 0 och 5 som utgick från storleken på de finansiella effekterna. Storleken på de finansiella effekterna baserades på påverkan på resultatmåttet EBITDA.

De under-underämnen som erhöll ett värde överstigande 3 ur ett konsekvens- och/eller finansiellt perspektiv blev bedömda som väsentliga hållbarhetsområden för Trophi.

Totalt utvärderades 58 områden varav 12 blev bedömda som väsentliga. Av dessa var fyra miljömässiga, sex sociala och en hänförlig till bolagsstyrning. Därutöver blev miljöcertifieringar, som är en företagsspecifik hållbarhetsfråga, bedömd väsentlig.

Resultatet från den dubbla väsentlighetsanalysen skiljer sig något från den tidigare väsentlighetsanalysen. I den senaste väsentlighetsanalysen blev fler sociala hållbarhetsfrågor bedömda som väsentliga, framför allt frågor gällande hälsa och säkerhet, arbetsvillkor och våld och trakasserier i leverantörskedjan.

Resultaten validerades av Trophis hållbarhetschef och CFO, och därefter av övriga medlemmar av Trophis ledningsgrupp samt av styrelsen. Den dubbla väsentlighetsanalysen kommer att tas upp för årlig översyn.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623339

EU:s taxonomi

EU:s taxonomiförordning 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, s.k minimiskyddsåtgärder.

Trophi träffas av taxonomiförordningen från och med räkenskapsåret 2025, i samband med att man börjar omfattas av CSRD. Under året har ett arbete påbörjats med att ta fram en process för rapporteringen samt pilotberäkningar i enlighet med taxonomin. Trophis verksamhet omfattas främst av de ekonomiska aktiviteterna 7.1, Uppförande av nya byggnader 7.2 Renovering av befintliga byggnader, och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Minimiskyddsåtgärder

Utöver att kunna uppvisa att bolagets verksamhet bidrar väsentligt till ett av miljömålen och inte orsakar någon skada på de övriga, ska bolaget uppfylla ett antal sociala åtaganden, så kallade sociala minimiskyddsåtgärder, för att anses vara förenlig med taxonomin. Med minimiskyddsåtgärder menas att företaget ska ha processer för att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med OECD Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct och UN Guiding Principles for Business and Human Rights i hela värdekedjan. Det innebär i korthet att bolaget ska ha identifierat risker, upprättat policys, satt mitigerande aktiviteter för att minska riskerna, gjort uppföljning på utfall samt upprättat en transparent kommunikation. Minimiskyddsåtgärderna innefattar områdena mänskliga rättigheter, korruption, skatt och fri konkurrens.

Inom Trophi pågår ett arbete med att säkerställa uppfyllnad av de sociala minimiskyddsåtgärderna. Bland annat pågår en översyn av bolagets uppförandekod där områden som till exempel skatt ses över. Inom ramen för mänskliga rättigheter med avseende på egna medarbetare är Trophis bedömning att vissa delar kopplat till riskbedömning, policyer och processer är upprättade, men att en del arbete kvarstår framför allt med avseende på leverantörsledet.

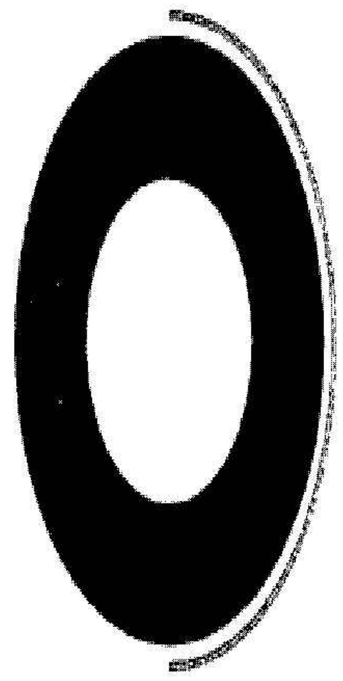
Under 2024 påbörjades ett samarbete med en extern part för att genomföra arbetsplatskontroller på några av våra byggarbetsplatser. Kontrollerna syftar till att följa upp och utvärdera befintliga processer kopplat till bland annat mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i leverantörsledet. Framåt ska även behovet av utbildning inom områden som korruption och konkurrens utvärderas.

Miljöcertifiering av fastigheter

Arbetet med att öka andelen certifierade fastigheter pågår. Trophi certifierar nyproduktion enligt Miljöbyggnad, lägst nivå Silver och befintligt bestånd enligt BREEAM In-use, lägst nivå Very Good. Målet är att minst 50 % av beståndet (baserat på yta) ska vara miljöcertifierat till 2027. Målet för 2024 var att nå 38 % certifierat bestånd. Resultatet blev 36 % då ett fåtal av certifieringarna inte klarade att nå upp till betyg Very Good. Målet för 2025 är 43 % certifierat bestånd. Kontinuerligt arbete för att höja nivån på fastigheterna sker.

Andel miljöcertifierade fastigheter, baserat på andel av fastighetsvärdet uppgick per 31 december 2024 till 51 % (44).

Miljöcertifiering av fastigheter, andel av ytan



- Andel med lägst nivå Silver/Very good, 36%
- Andel lägre certifiering, 6%
- Ej certifierat, 58%
- MÅL för lägst nivå Silver/Very good, 50%

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623133920

Klimatbokslut

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

Bygg- och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar vad gäller minskad klimatpåverkan. Som en del av Trophis ambition att verka som en hållbar aktör på fastighetsmarknaden karlägger vi verksamhetens utsläpp av växthusgaser. Vårt basår är 2022.

Företag har varierande juridiska och organisatoriska strukturer. Enligt GHG-protokollet behöver därför en konsolideringsansats fastställas: *operational control approach, financial control approach* eller *equity share approach*. Konsolideringen av växthusgasutsläpp till Scope 3 berörs av den valda konsolideringsansatsen och är därför viktig att redovisa.

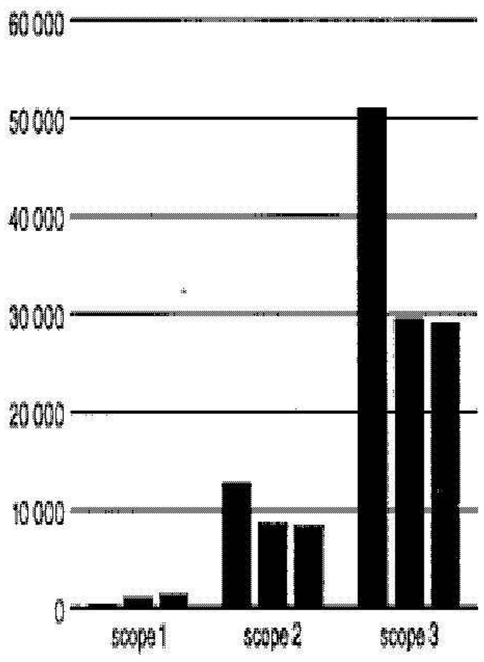
För Trophis klimatbokslut används *financial control approach*. Detta innebär att växthusgasutsläpp klassificeras som direkta utsläpp utifrån ägarskap i juridisk mening, exempelvis fordon och fastigheter som verksamheten äger.

Energiinköp som redovisas inom scope 2 ska enligt GHG-protokollet beräknas med både market-based och location-based metoder för att tydliggöra skillnaden mellan certifierade förnybara energiinköp och den genomsnittliga energimixen i systemet. Trophis primära redovisningsmetod för scope 2 är market-based metoden.

För år 2024 uppgår Trophis totala mängd växthusgasutsläpp till 39 166 ton CO_2e vilket är en minskning med en procent mot föregående år. Scope 1 utgör 1531 ton CO_2e, vilket är 4% av de totala växthusgasutsläppen och innebär en ökning om 32%. Ökningen beror på en större mängd köldmedieläckage i det finska fastighetsbeståndet. Eftersom köldmedia inte fylls på varje bokföringsår kan både läckagen och rapporteringen variera avsevärt mellan åren.

Scope 2 står för 8 477 ton CO_2e, vilket är 22% av de totala växthusgasutsläppen, detta innebär en minskning med 3% mot föregående år. Minskningen

Utsläpp per scope, totalt (ton CO_2e)



Nyckeltal klimatpåverkan per omsättning och förvaltad yta

Nyckeltal	2024	2023	2022
Utsläpp per omsättning (ton CO_2e/MSEK)	25,9	28,2	51,8
Utsläpp per total förvaltat yta (kg CO_2e/m^2)	42,6	43,6	74,3
Utsläpp per total förvaltat yta Sverige (kg CO_2e/m^2)	60,2	60,8	105,7
Utsläpp per total förvaltat yta Finland (kg CO_2e/m^2)	145,2	154,1	250,0

Utsläpp per scope 2024 (ton CO_2e)

	Finland	Sverige	Totalt
Scope 1	1 498	32	1 531
Scope 2	3 040	5 437	8 477
Scope 3	5 477	23 679	29 158
Totalt	10 015	29 148	39 166

Definitioner

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

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

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623133921

beror främst på att växthusgasutsläppen från fastighetsel har minskat med 12% till följd av en ökad andel förnybara elavtal. Scope 2 enligt location-based står för 6 644 ton CO_2e. Scope 3 står för majoriteten av Trophis klimatpåverkan med 29 158 ton CO_2e, vilket utgör 74% av de totala växthusgasutsläppen, denna påverkan har minskat med 1% jämfört med föregående år. Totalt, över samtliga scope, har växthusgasutsläppen minskat med 1% (237 ton CO_2e) mot föregående år.

Nyckeltalen för klimatpåverkan 2024 minskar över lag. Växthusgasutsläpp per omsättning (tCO_2e/MSEK) minskar med 8% och växthusgasutsläpp per förvaltad yta (tCO_2e/m^2) minskar med 2%. Eftersom de totala växthusgasutsläppen inte minskade stort under 2024 är det framför allt ökad omsättning och ökad förvaltad yta som gör att nyckeltalen indikerar en förbättrad klimatprestanda för Trophis verksamhet.

Elanvändning har börjat rapporteras efter uppdelningen fastighetsel och verksamhetsel, men behöver fortfarande till stor del delas upp med hjälp av scha-bloner utifrån fastigheters totala elanvändning. Mer detaljerad information om verksamhetsel möjliggör fortsatt arbete med att påverka hyresgästerna att teckna förnybara elavtal, vilket har stor potential till att minska växthusgasutsläppen.

Uppdatering av redovisning av klimatbokslut

Trophi beräknar sedan 2020 sina klimatutsläpp i enlighet med GHG protokollet. De beräkningsmetoder som ligger till grund för beräkningen, samt tillgången till faktisk data, förbättras löpande mellan åren. Ändringar i historiska utfall genomförs endast i de fall då ändringen i beräkningsmetod eller data bedöms påverka utfallet väsentligt.

Redovisning av fjärrvärme under *Energi hyresgäster* har tagits bort då all fjärrvärme redovisas i scope 2. Ingen förändring som påverkar föregående års totala växthusgasutsläpp har gjorts.

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233922

Utsläpp per scope, totalt ton CO_2e	2024	Andel 2024, %	2023	Andel 2023, %	2022	Andel 2022, %
Scope 1	**1 531**	**4**	**1 163**	**3**	**435**	**1**
Uppvärmning	0	0	34	3	319	73
Olja	0	-	34	N/A	82	19
Gas	0	-	0	N/A	238	55
Egna driftbilar och tjänstebilar	0	-	0	0	0	0
Köldmedier	1 531	100	1 129	97	115	27
Scope 2	**8 477**	**22**	**8 695**	**22**	**12 746**	**20**
Fastighetsel	4 717	56	5 347	62	9 615	75
Varav förvaltade fastigheter	4 717	56	5 347	62	9 615	75
Varav eget kontor	0	0%	0	0	0	0
Fjärrvärme	3 760	44	3 342	38	3 131	25
Varav förvaltade fastigheter	3 757	44	3 339	38	3 128	25
Varav kontor	3	0	3	0	3	0
Fjärrkyla	0	0	5	0	0	0

Utsläpp per scope, totalt ton CO_2e	2024	Andel 2024, %	2023	Andel 2023, %	2022	Andel 2022, %
Scope 3	**29 158**	**74**	**29 542**	**75**	**51 117**	**80**
Byggprojekt – material och tjänster	846	3	1 437	5	4 448	9
Varav nybyggnad och tillbyggnad	0	0	1 199	4	821	2
Varav ombyggnad och lokalanpassning	846	3	238	1	3 627	7
Byggprojekt – transporter	7	0	340	1	148	0
Nybyggnad, transport	0	0	324	1	27	0
Till- och ombyggnad och lokalanpassning, transport	7	0	16	0	121	0
Planerat och löpande underhåll	2 937	10	1 710	6	2 651	5
Projekt och underhåll – avfall	4	0	112	0	347	1
Nybyggnad, avfall	0	0	93	0	N/A	N/A
Till- och ombyggnad och lokalanpassning, avfall	4	0	19	0	N/A	N/A
Kapitalvaror	0	0	0	0	0	0
Produktion och distribution av energibränslen (i scope 1 och 2)	1 196	4	1 148	4	1 368	3
Tjänsteresor	6	0	10	0	0	0
Energi hyresgäster	24 107	83	24 134	82	41 935	82
Fjärrkyla	0	0	19	0	0	0
Hyresgästel	24 107	83	24 115	82	41 935	82
Avfall hyresgäst	55	0	652	2	253	0
Totalt	**39 166**	**100**	**39 400**	**100**	**64 330**	**100**

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233923

Definitioner

	Beskrivning
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas marknadsvärde.
Direktavkastning	Driftnetto inkl. räntekomponent leasing i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter.
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.
Hyresintäkter	Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra.
Miljöcertifiering, yta	Miljöcertifierade fastigheter enligt BREEAM In-Use, nivå very good eller högre samt Miljöbyggnad nivå Silver eller högre. Inklusive certifierade fastigheter med lägre nivå som förvärvats inom tre år. Andel av yta.
Miljöcertifiering, värde	Miljöcertifierade fastigheter, samtliga certifieringar, räknat på andel av fastighetsvärde.
Net debt / EBITDA	Externa räntebärande skulder med avdrag för likvida medel genom driftnetto med avdrag för centrala administration och räntekostnader, ggr rullande 12 månader.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader.
Soliditet	Eget kapital genom totala tillgångar.
Uthyrningsbar yta	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter.

Kalendarium

2025-03-31	Årsredovisning 2024
2025-05-19	Delårsrapport januari–mars 2025
2025-09-01	Halvårsrapport januari–juni 2025
2025-11-17	Delårsrapport januari–september 2025

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

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20250623233924

Trophi



www.trophi.se

Besök:
Birger Jarlsgatan 27
111 45 Stockholm

Post:
Trophi Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås

Transaktion 09222115557542495700 Signerat BH, JB, DB, JA, KPP, CN

20230623392S

20250623339226

Verifikat

Transaktion 09222115557542495700

Dokument

Trophi-arsredovisning-2024-final
Huvuddokument
76 sidor
Startades 2025-03-26 08:39:00 CET (+0100) av Sandra Marffy (SM)
Färdigställt 2025-03-26 14:55:36 CET (+0100)

Initierare

Sandra Marffy (SM)
Trophi Fastighets AB
Org. nr 556914-7647
sandra.marffy@trophi.se

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT HELLSTRÖM"
Signerade 2025-03-26 10:50:47 CET (+0100)

Jan Björk (JB)
jan.bjork@trophi.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Henrik Fredrik Björk"
Signerade 2025-03-26 09:07:07 CET (+0100)

Dan Bergman (DB)
dan.bergman@ap3.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN LARS BERGMAN"
Signerade 2025-03-26 14:40:56 CET (+0100)

Johan Augustsson (JA)
johan.augustsson@mestergruppen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN DANIEL AUGUSTSSON"
Signerade 2025-03-26 09:07:54 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250326333927

Verifikat

Transaktion 09222115557542495700

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA PETTERSSON POST"
Signerade 2025-03-26 10:52:27 CET (+0100)

Camilla Norell (CN)
Ernst & Young AB
camilla.norell@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"
Signerade 2025-03-26 14:55:36 CET (+0100)

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