



Q2
2026

Trophí

Delårsrapport januari–juni 2026



Fastighetsvärde, mkr

20 152

Antal fastigheter

279

Andel dagligvaror, %

80

Uthyrningsgrad, %

98

Sammanfattning januari–juni 2026

- Hyresintäkterna ökade med 3,3 procent till 785,8 mkr (760,7)
- Driftnettoet ökade med 4,5 procent till 595,3 mkr (569,8)
- Förvaltningsresultatet ökade med 0,9 procent till 352,4 mkr (349,3)
- Resultat efter skatt uppgick till 393,6 mkr (280,7)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,0 procent (97,1)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 20 152 mkr (18 618)
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 24,7 mkr (9,8)

(Jämförelseperiod avser motsvarande period föregående år.)

Viktiga händelser under kvartalet

- Förvärv av två fastigheter i södra Sverige, belägna i Malmö och Sjöfjärde
- Förvärv av ett utvecklingsprojekt i Skurup genom en forward funding-affär. Lidl och Fitness24Seven är blivande hyresgäster.
- En bytesaffär genomfördes i Finland med S-gruppen, varigenom Trophi förvärvade två fastigheter samtidigt som en avyttrades.
- Trophis första obligationsemission genomfördes.

Trophis i sammandrag

	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	389	377	786	761	1 546	1 521
Driftnetto, mkr	303	290	595	570	1 184	1 158
Förvaltningsresultat, mkr	175	176	352	349	726	723
Resultat efter skatt, mkr	223	117	394	281	1 059	947
Operativt kassaflöde, mkr	208	137	395	340	699	644
Net debt / EBITDA, ggr*	8,9	7,9	8,9	7,9	8,9	7,9
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 152	18 618	20 152	18 618	20 152	19 319
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	21 501	20 365	21 501	20 365	21 501	20 984
Antal fastigheter, st	279	277	279	277	279	281
Uthyrningsbar yta, tkvm	937	914	937	914	937	921
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	97,1	98,0	97,1	98,0	97,7
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,7	4,9	4,7	4,9	4,9
Överskottsgrad, %*	78,0	77,0	75,7	74,9	76,6	76,1
Direktavkastning– marknadsvärde, %*	6,1	6,2	6,1	6,2	6,1	6,1
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta, %	46	28	46	28	46	47
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7	3,7	3,7	3,8	3,8

* Rullande 12 månader.



VD har ordet

Under årets andra kvartal har vi fortsatt att utveckla Trophi med fokus på det som är kärnan i vår verksamhet – att äga, utveckla och förvalta fastigheter som möjliggör en stark och långsiktigt hållbar dagligvaruhandel.

Kvartalet präglades av hög aktivitetsnivå. Vi genomförde förvärv i både Sverige och Finland som ytterligare stärker vår position inom segmentet samtidigt som vi fortsatte att utveckla befintliga fastigheter och projekt. Genom investeringar i attraktiva handelsplatser och nära samarbete med våra hyresgäster fortsätter vi att skapa värde i portföljen.

Under våren har jag också haft möjlighet att träffa många av våra hyresgäster och samarbetspartners. Det har stärkt min övertygelse om den viktiga roll som dagligvarubutiken spelar i människors vardag. På många orter är butiken mer än en plats för handel – den är en mötesplats, en servicepunkt och en grundläggande samhällsfunktion.

Den insikten var också en utgångspunkt när vi under kvartalet lanserade initiativet Beredskapsbutiken Sverige. Frågor om livsmedelsförsörjning, resiliens och lokal beredskap är några av samhällets mest angelägna frågor just nu. Här har dagligvaruhandeln en central roll, och vi vill bidra till att skapa

större förståelse för hur handel, fastighetsägare och offentlig sektor tillsammans kan stärka motståndskraften i våra lokalsamhällen.

För att fortsätta utveckla verksamheten och vara ännu närmare våra hyresgäster har vi även stärkt organisationen i både Sverige och Finland. Med nya kompetenser och ökad lokal närvaro skapar vi bättre förutsättningar för ett proaktivt arbetssätt och för att ta vara på de möjligheter som finns på våra marknader.

Vi går in i årets andra hälft med en stark portfölj, en stabil organisation och en tydlig strategi. Behovet av välbelägna, attraktiva och resilienta dagligvarufastigheter är fortsatt stort, och vi ser goda möjligheter att fortsätta växa tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners.

Johan Augustsson

VD, Trophi Fastighets AB (publ)



Med långsiktighet och kundfokus fortsätter vi att utveckla Trophi.





Trophis affärsidé är att vara en långsiktig ägare av fastigheter med fokus på livsmedel. Därför är valet av bolagsnamn passande då Trophi betyder mat på grekiska.

Trophis i korthet

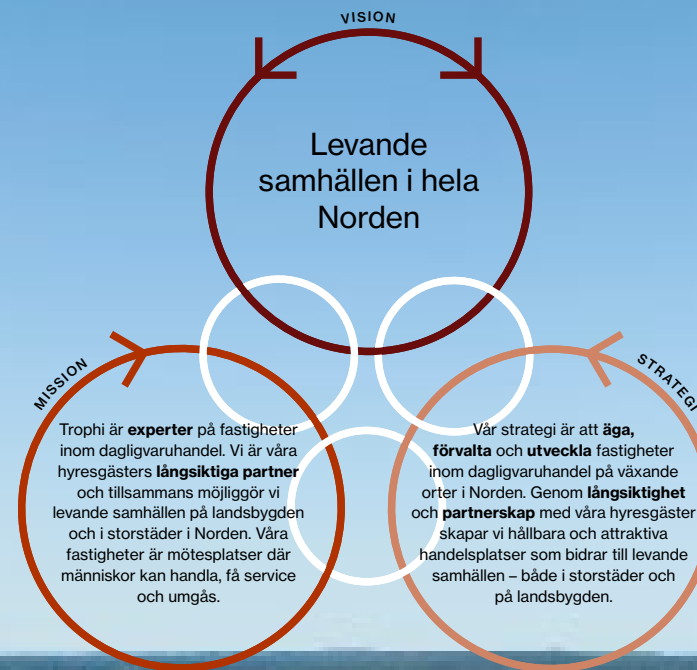
Trophis är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

Trophis kännetecknas av ett långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning, för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 279 fastigheter finns över hela Sverige och Finland, med tyngdpunkt på de södra delarna i Sverige och Helsingforsregionen i Finland.

Bland våra hyresgäster finns de största aktörerna inom dagligvaruhandel som ICA, Coop, Axfood, S-Gruppen och Kesko. 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 de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och anpassar vi lokalerna utifrån deras specifika behov.

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



Hållbarhet

Trophis 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.

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 som en del av vår hållbarhetsstrategi fastställt tre hållbarhetslöften som adresserar de övergripande principerna för vårt arbete inom miljö, socialt och bolagsstyrning, se beskrivning nedan.

Äger och utvecklar hållbara fastigheter med hög miljöprestanda

Trophis ska motverka klimatförändringar, minska resursanvändningen och beakta sin påverkan på biologisk mångfald.

Genom ökad energieffektivitet, övergång till förnybar energi och fossilfria bränslen samt minskning av utsläpp i leverantörskedjan ska Trophi arbeta mot målet om netto nollutsläpp i egen verksamhet till år 2030 och i leverantörskedjan till år 2040.

Trophis ska sträva efter att äga ett grönt fastighetsbestånd som tar hänsyn till resurser, cirkularitet, biologisk mångfald och som är resiliant mot klimatrisker. Trophi miljöcertifierar all nyproduktion och delar av det befintliga beståndet.

Främjar god hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter

Trophis ska verka för att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan och att hälsa och säkerhet prioriteras och upprätthålls.

Arbetet med hälsa och säkerhet ska gälla både vår egen personal, våra leverantörer och våra hyresgäster samt deras slutkunder.

Mänskliga rättigheter ska respekteras, upprätthållas och stärkas över hela värdekedjan och Trophi ska sträva efter en kultur som uppmuntrar mångfald och öppenhet. Arbetstagare i värdekedjan ska ha trygga arbetsvillkor och säkra arbetsplatser fria från hot och våld.

Driver en företagskultur med god etik och ansvarsfull avkastning

Trophis verksamhet ska ha en stark affärskultur och generera en ansvarsfull tillväxt.

Stark affärskultur innebär bland annat att följa lagar och konventioner, och att ha processer för styrning för att undvika oegentligheter. Det innefattar också att föra en kontinuerlig dialog med intressenterna för att skapa ett långsiktigt och värdeskapande samarbete.

En ansvarsfull tillväxt ska ske i linje med de ambitioner och mål som fastställs och sträva mot ett grönt fastighetsbestånd som skapar värde med hänsyn till människor och planet.

46%

Andel miljöcertifierade fastigheter, yta

Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till juni 2026 och jämförs med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Balansposterna avser ställning vid periodens utgång och jämförs med föregående kvartal.

Resultat och avkastning

Troph redovisar ett resultat på 393,6 mkr (280,7) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 352,4 mkr (349,3) vilket är en ökning om 3,1 mkr.

Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 352,4 mkr (349,3), vilket motsvarar en ökning om 0,8 procent jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgick till 595,3 mkr (569,7), en ökning motsvarande 4,5 procent.

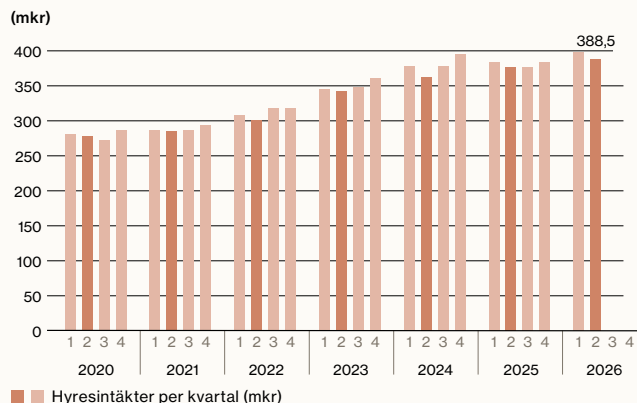
Överskottsgraden för rullande 12 månader uppgick till 76,6 procent (76,3 föregående kvartal).

Intäkter

Hyresintäkterna exklusive rabatter, vakanser och drifttillägg uppgick under perioden till 715,3 mkr (715,8). Minskningen om 0,5 mkr förklaras främst av valutakurseffekter vid omräkning av finska innehavet vilka påverkade utfallet negativt.

Hyresintäkter, inklusive hyresrabatter, vakanser och drifttillägg uppgick till 785,8 mkr (760,7), vilket motsvarar en ökning om 3,3 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av högre drifttillägg och övriga intäkter samt lägre vakanshyror.

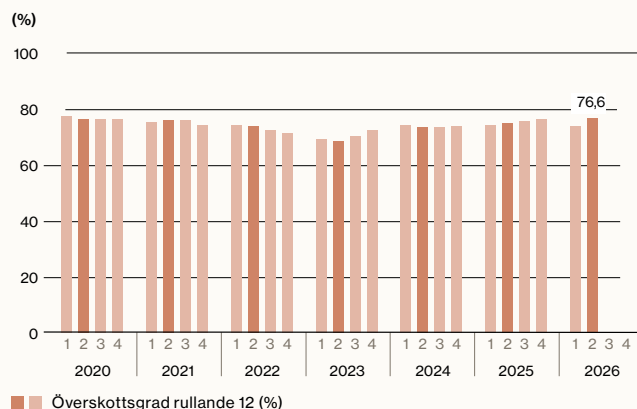
Hyresintäkter per kvartal



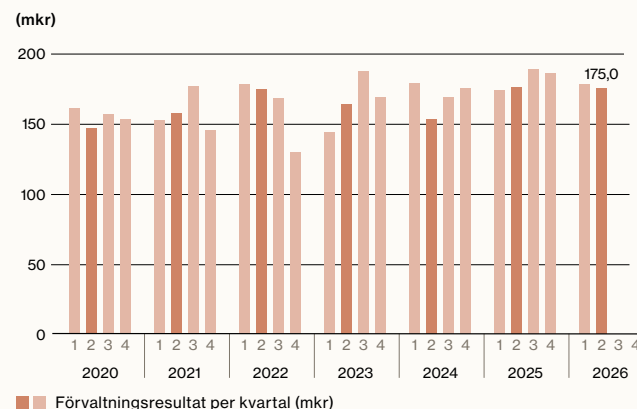
Intäkter

mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun
Hyresintäkter	715,3	715,8
Hyresrabatter	-11,0	-8,6
Vakanser	-18,3	-22,0
Drifttillägg och övriga intäkter	99,8	75,4
Summa intäkter	785,8	760,7

Överskottsgrad



Förvaltningsresultat per kvartal





Drifttillägg och övriga intäkter uppgick till 99,8 mkr (75,4), motsvarande en ökning om 32,3 procent. Ökningen förklaras främst av högre preliminärt debiterade drifttillägg samt kostnader av engångskaraktär. Jämförelsen påverkas även av skillnader i klassificering mellan perioderna.

Jämförbart bestånd

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 756,4 mkr (730,0), vilket motsvarar en ökning med 3,6 procent. Driftnettot ökade med 5,0 procent till 570,8 mkr (543,8). Underhållskostnaderna ökade med 3,4 procent till -47,9 mkr (-46,4) .

Jämförbart bestånd har justerats avseende fastigheter som förvärvades och såldes under 2025 samt 2026, engångsposter samt effekter av valutakursförändringar.

Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till -190,5 mkr (-190,9), i nivå med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till -49,1 mkr (-47,7), vilket motsvarar en ökning om 2,9 procent. Driftkostnaderna uppgick till -141,3 mkr (-143,2).

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till -77,8 mkr (-68,7), vilket är 9,1 mkr högre än föregående år. Kostnadsökningen förklaras främst av ökade personalkostnader till följd av fler anställda samt kostnader av engångskaraktär. Därutöver har kostnaderna tillfälligt belastats av att externa förvaltningsarvoden löpt parallellt med uppbyggnad av egen organisation. Medelantalet anställda uppgick till 21 (19).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -165,1 mkr (-151,7). Övriga finansiella kostnader uppgick till -20,5 mkr (-12,3). Ökningen jämfört med föregående år är främst hänförlig till kostnader i samband med de refinansieringar som genomförts under perioden samt upptagandet av obligationsfinansiering. Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 3,6 ggr (3,7).

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -89,6 mkr (-66,7), varav -38,2 mkr (-48,5) i aktuell skatt.

3,7

Räntetäckningsgrad, ggr

Drift- och underhållskostnader

mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun
Driftkostnader	-141,3	-143,2
Underhållskostnader	-49,1	-47,7
Summa	-190,5	-190,9

Jämförbart bestånd

mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	Förändring
Antal fastigheter, st	270	270	-
Marknadsvärde fastigheter	18 982	18 107	4,8%
mkr	2026	2025	Förändring, %
Hysesintäkter	756,4	730,0	3,6%
Driftkostnader	-137,7	-139,9	-1,6%
Underhållskostnader	-47,9	-46,4	3,4%
Driftnetto	570,8	543,8	5,0%

Historisk intjäningsförmåga

mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun
Hysesintäkter	785,8	760,7
Drift- och underhållskostnader	-190,5	-190,9
Driftnetto	595,3	569,7
Central administration	-77,8	-68,7
Finansnetto	-165,1	-151,7
Förvaltningsresultat	352,4	349,3



Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2026 av 279 fastigheter (276), varav 171 (169) i Sverige och 108 (107) i 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.

Portföljens värde

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick per den 30 juni 2026 till 20 151,6 mkr (19 376,2). Under kvartalet genomfördes tre förvärv som ökade fastighetsvärdet med 683,5 mkr (5,3). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 183,1 mkr, medan avyttringar minskade fastighetsvärdet med 331,5 mkr. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 153,6 mkr. Valutakursförändringar hänförliga till den finska verksamheten påverkade fastighetsvärdet positivt med 138,5 mkr.

Vid periodens utgång var 72 procent (72) av fastighetsvärdet allokerat till beståndet i Sverige och 28 procent (28) till beståndet i Finland.

Projekt

Detaljhandelns förutsättningar förändras ständigt. Därför är projektutveckling en viktig del av Trophis verksamhet. Genom att utveckla våra fastigheter kan vi säkerställa att våra handelsplatser uppfyller hyresgästernas och kundernas krav.

Vid periodens utgång hade Trophi aktiva investeringsprojekt till ett värde av 629 mkr (597 föregående kvartal).

20 152

Marknadsvärde,
mkr

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

mkr	
Fastighetsvärde 31 dec 2025	19 319,1
Förvärv	688,8
Försäljning	-331,5
Investeringar	183,1
Orealiserad värdeförändring	153,6
Förändring i valuta	138,5
Fastighetsvärde 30 juni 2026	20 151,7

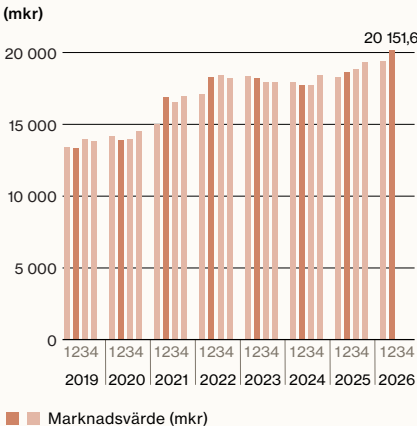
629

Aktiva investerings-
projekt, mkr

Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	171	108	279
Yta, kvm	671 076	266 177	937 253
Andel dagligvaror, %	75,6	92,9	80,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,6	98,0
Marknadsvärde, mkr	14 450	5 702	20 152
Marknadsvärde, kr/kvm	21 532	21 422	21 501
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	5,6	4,9
Hyresvärde, mkr	1 136,1	436,4	1 573

Marknadsvärde fastigheter



Marknadsvärde (mkr)



Kontraktsförfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,9 år (4,7).

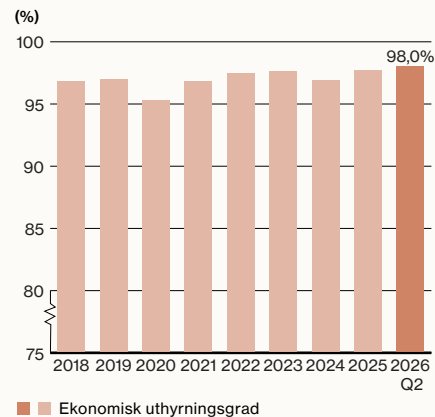
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick vid periodens utgång till 5,0 procent (5,2). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,0 procent (2,2).

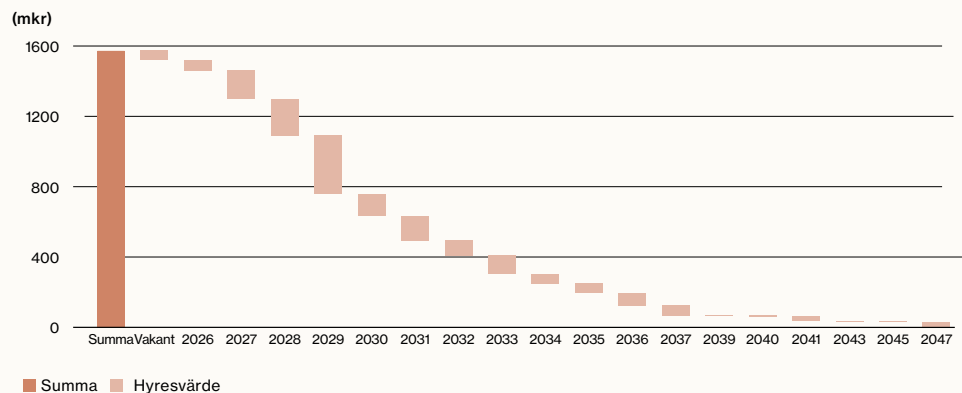
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 23,9 mkr (0,7) under kvartalet och till 24,7 mkr för perioden.

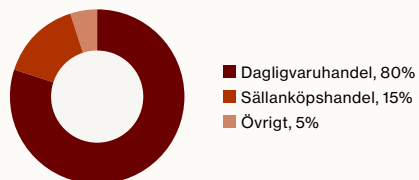
Ekonomisk uthyrningsgrad



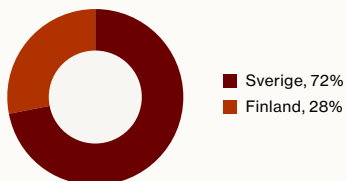
Kontraktsförfallostruktur, summa av hyresvärde



Fördelning hyresvärde per sektor



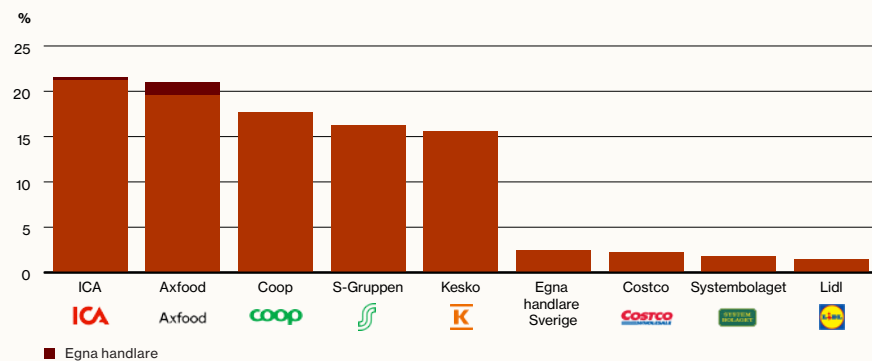
Fördelning fastighetsvärde per land



Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 95 procent (95) varav andelen dagligvaror uppgick till 80 procent (80). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 22 procent (20) av hyresvärdet följt av Axfood med 21 procent (18), Coop med 18 procent (18), S-gruppen med 16 procent (16) och Kesko med 16 procent (17) av hyresvärdet.

Trophis största hyresgäster inom dagligvaruhandel, baserat på hyresvärde



1573

Hyresvärde, mkr

279

Fastigheter, st



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

Finansiering

Trophis finansieras med eget kapital, säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Trophi äger fastigheter i 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 och att säkerställa god riskjusterad avkastning. Trophis nettobelåningsgrad ska långsiktigt ligga mellan 45 och 55 procent medan räntetäckningsgraden för den senaste tolv månaders perioden ska uppgå till minst 2,5 ggr.

Vid periodens utgång uppgick nettobelåningsgraden till 45 procent (43) och räntetäckningsgraden till 3,8 ggr (3,8). Bruttobelåningsgraden uppgick till 47 procent (45).

Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 9 511 mSEK (8 724). Trophi lånar från svenska banker och emitterar företagscertifikat i kronor och euro. Trophi har dessutom emitterat en obligation.

Vid periodens utgång uppgick säkerställd bank-

finansiering till 6 436 mSEK (6 148), emitterade företagscertifikat till 2 573 mSEK (2 574) och obligationer till 500 mSEK (0).

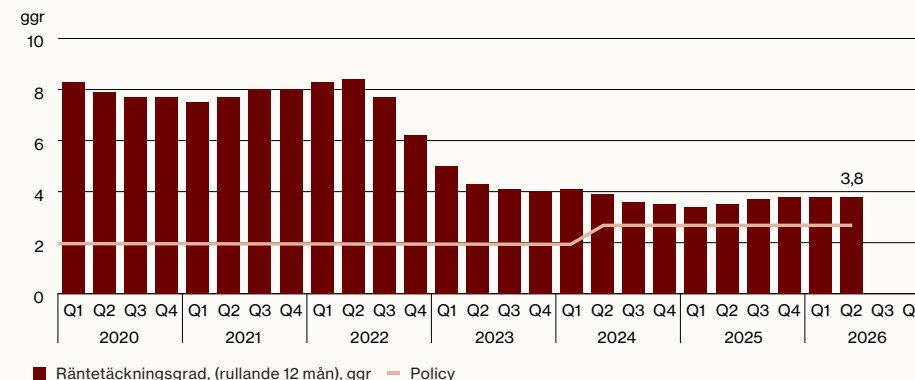
Trophis har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophis använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 9 152 mSEK (8 623) varav 4 219 mSEK (4 094) utgörs av räntetak. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga ränteexponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader. Valutaexponeringen i euro uppgick till 22,4 procent (22,3) av eget kapital.

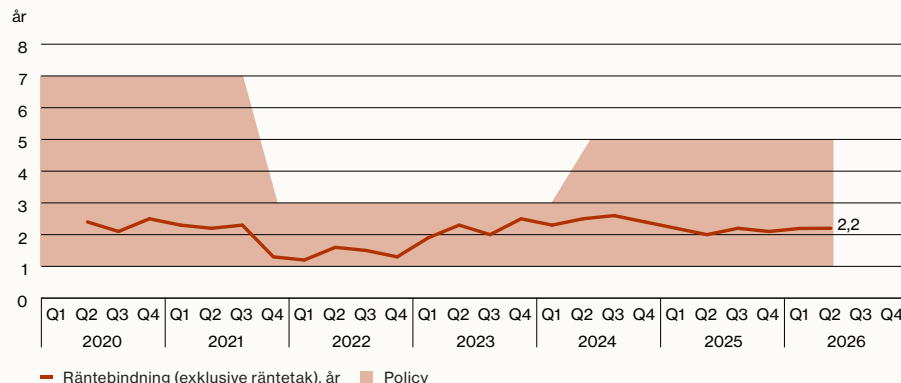
Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 3,1 år (2,4) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,2 år (2,2).

Genomsnittlig ränta inklusive kreditmarginaler och räntederivat uppgick vid periodens slut till 3,12 procent (3,26).

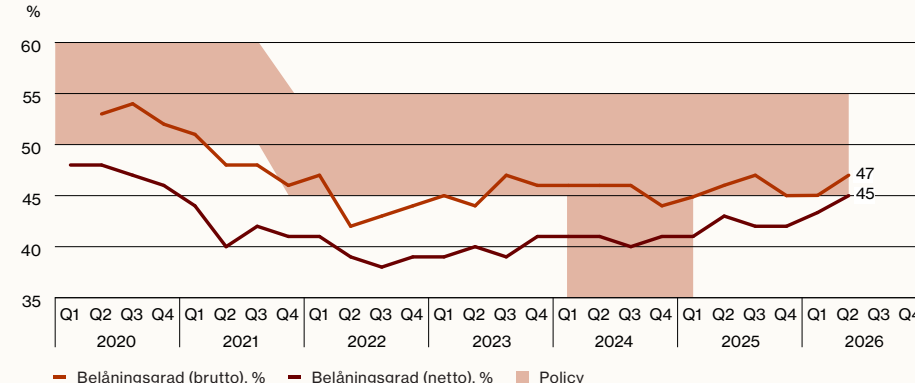
Räntetäckningsgrad



Räntebindningstid

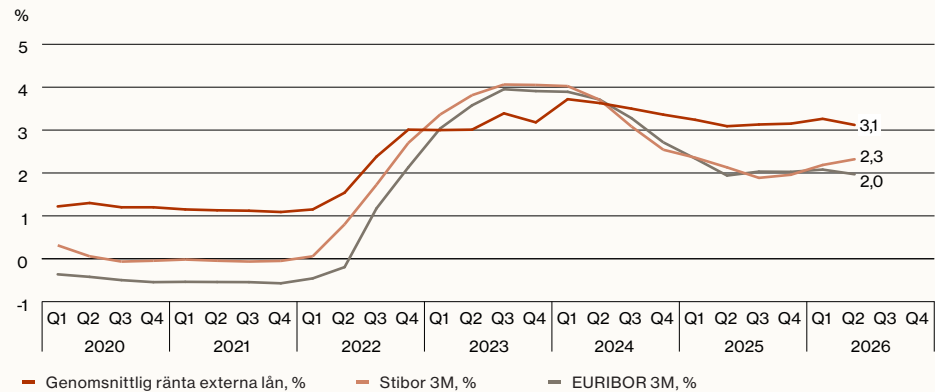


Belåningsgrad

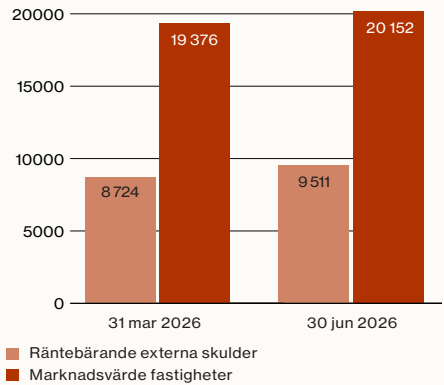




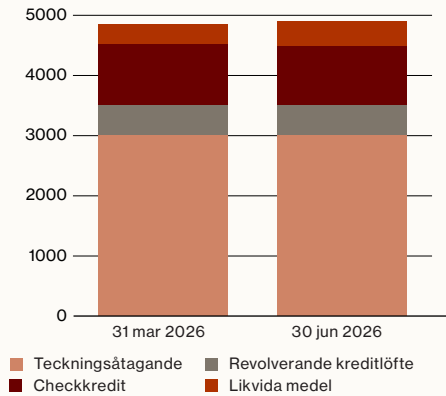
Räntor



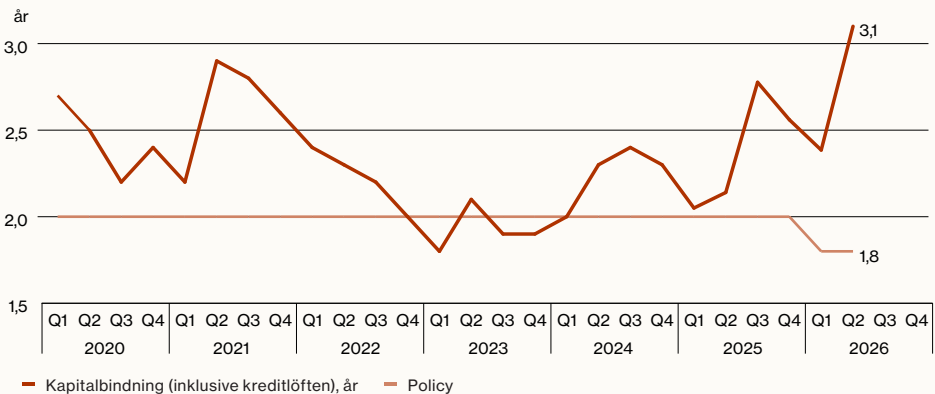
Kapitalstruktur (mSEK)



Betalningsberedskap (mSEK)



Kapitalbindningstid



Kapital- och räntebindning, år (mSEK)

År	Kapitalbindning					Räntebindning					
	Certi- fikat förfall	Obliga- tion förfall	Banklån förfall	Summa låne- förfall	Andel, %	Kredit- löften förfall,	Förfall total*	Andel, %	Ränte- förfall	Andel, %	Räntetak förfall**
0–1	2 575	–	–	2 575	27	689	–	–	4 978	52	–
1–2	–	–	965	965	10	2 873	3 040	32	533	6	2 000
2–3	–	500	831	1 331	14	500	1 831	19	900	9	2 219
3–4	–	–	1 430	1 430	15	–	1 430	15	900	9	–
4–5	–	–	3 210	3 210	34	–	3 210	34	900	9	–
5–6	–	–	–	–	–	–	–	–	250	3	–
6–7	–	–	–	–	–	–	–	–	250	3	–
7–8	–	–	–	–	–	–	–	–	800	8	–
Summa	2 575	500	6 436	9 511	100	4 061	9 511	100	9 511	100	4 219

**Räntetaken har strikenivåer på 2–2,5 %

*Avser volym förfall med hänsyn tagen till kreditlöften.



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 30 juni 2026
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	45–55%	45%
Kapitalbindningstid	Minst 1,8 år (inkl. kreditlöften)	3,1 år
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader (exkl. certifikat)	0%
Soliditet	Minst 30%	44,2%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,8 ggr
Räntebindningstid	1–5 år (exkl. räntetak)	2,2 år
Räntebindning, förfall	40–60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	52%
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	22%



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2026 april–juni	2025 april–juni	2026 jan–juni	2025 jan–jun	Rullande 12 månader jul 2025–juni 2026	2025 jan–dec
Hysesintäkter	388,5	376,7	785,8	760,7	1546,0	1520,9
Drift- och underhållskostnader	-85,5	-86,7	-190,5	-190,9	-362,4	-362,9
Driftnetto	303,0	290,0	595,3	569,7	1183,6	1158,0
Central administration	-38,9	-35,3	-77,8	-68,7	-148,5	-139,5
Finansiella poster	-89,1	-78,9	-165,1	-151,7	-309,5	-296,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	175,0	175,7	352,4	349,3	725,5	722,5
– varav förvaltningsresultat	175,0	175,7	352,4	349,3	725,5	722,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	198,1	70,8	150,4	93,9	523,5	466,9
Värdeförändring derivatinstrument	-95,7	-105,5	-19,5	-95,8	34,4	-41,8
Resultat före skatt	277,4	141,0	483,2	347,4	1283,4	1 147,6
Aktuell skatt	-22,1	-26,9	-38,2	-48,5	-43,2	-53,5
Uppskjuten skatt	-32,2	2,5	-51,4	-18,2	-180,8	-147,6
Periodens resultat	223,2	116,5	393,6	280,7	1059,4	946,5
Periodens resultat	223,2	116,5	393,6	280,7	1059,4	946,5
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	33,0	3,7	56,5	-125,8	-0,2	-182,4
Summa totalresultat	256,2	120,3	450,1	155,0	1059,2	764,1



Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	20 151,6	18 617,5	19 319,1
Tillgångar med nyttjanderätt	185,9	183,3	184,9
Derivatinstrument	51,3	43,9	69,1
Kortfristiga fordringar	230,8	177,4	207,0
Likvida medel	406,9	647,6	724,4
Summa tillgångar	21 026,6	19 670,7	20 504,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 283,2	9 085,0	9 694,1
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 543,1	1 368,5	1 487,9
Räntebärande externa skulder	6 911,3	4 683,6	6 164,8
Skulder avseende nyttjanderätter	186,1	183,3	185,0
Derivatinstrument	62,7	81,9	36,5
Summa långfristiga skulder	8 703,2	6 317,3	7 874,2
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	2 572,7	1 920,7	2 596,4
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	0,0	1 944,6	–
Övriga kortfristiga skulder	467,5	403,0	339,8
Summa kortfristiga skulder	3 040,2	4 268,4	2 936,2
Summa eget kapital och skulder	21 026,6	19 670,7	20 504,5



Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2026 april–juni	2025 april–juni	2026 jan–jun	2025 jan–jun	jul 2025– jun 2026	2025 jan–dec
Kassaflöde från löpande verksamhet						
Driftnetto	303,0	290,0	595,3	569,7	1 183,6	1 158,0
Central administration	-38,9	-35,3	-77,8	-68,7	-148,5	-139,5
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-89,1	-77,4	-165,1	-148,6	-312,6	-296,1
Betalda inkomstskatter	-29,2	-24,2	-54,3	-36,0	-73,0	-54,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	145,8	153,0	298,0	316,4	649,4	667,8
Förändring av rörelsekapital	62,6	-16,4	97,1	23,3	49,8	-24,0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	208,4	136,6	395,1	339,8	699,2	643,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-683,5	0,0	-688,8	-292,9	-943,5	-547,6
Försäljning av fastigheter	269,5	41,9	330,2	45,1	330,2	45,1
Investeringar	-86,8	-138,3	-183,1	-193,2	-411,7	-421,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500,8	-96,4	-541,7	-441,0	-1 024,9	-924,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	733,1	297,8	687,3	470,0	956,2	738,8
Utdelning	-361,0	-337,0	-861,0	-337,0	-861,0	-337,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	372,1	-39,2	-173,7	133,0	95,2	401,8
Periodens kassaflöde	79,8	1,0	-320,3	31,8	-230,5	121,5
Likvida medel i början av perioden	326,0	645,0	724,4	617,3	647,6	617,3
Kursdifferens likvida medel	-1,1	1,6	0,5	-1,5	-12,3	-14,3
Likvida medel vid periodens slut	406,9	647,6	406,9	647,6	406,9	724,5



Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3
RESULTATRÄKNING												
Hysesintäkter	388,5	397,3	383,8	376,5	376,7	384,0	395,2	371,8	368,4	377,5	361,3	347,7
Fastighetskostnader	-85,5	-105,0	-86,7	-85,2	-86,7	-104,2	-100,1	-90,9	-97,4	-106,0	-94,0	-75,1
Driftnetto	303,0	292,3	297,1	291,2	290,0	279,8	295,1	281,0	271,0	271,5	267,3	272,6
Central administration	-38,9	-38,9	-40,8	-30,0	-35,3	-33,4	-36,4	-29,1	-33,3	-30,4	-33,4	-24,8
Finansiella poster	-89,1	-76,0	-71,1	-73,3	-78,9	-72,7	-84,7	-89,1	-90,6	-68,4	-69,1	-64,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	175,0	177,4	185,2	188,0	175,7	173,6	174,0	162,7	147,1	172,7	164,8	183,4
Varav förvaltningsresultat	175,0	177,4	185,2	188,0	175,7	173,6	174,7	168,2	152,5	178,1	168,2	186,8
Värdeförändring fastigheter	198,1	-47,7	277,9	95,2	70,8	23,1	363,3	-31,7	-249,3	-275,4	-391,8	-214,3
Värdeförändring derivat	-95,7	76,2	30,6	23,4	-105,5	9,7	80,4	-127,0	-42,9	37,3	-237,0	-19,4
Resultat före skatt	277,4	205,8	493,7	306,5	141,0	206,4	617,7	4,1	-145,0	-65,5	-464,0	-50,3
Aktuell skatt	-22,1	-16,2	7,0	-12,0	-26,9	-21,5	-1,4	-11,3	-10,1	-18,0	-14,8	-19,4
Uppskjuten skatt	-32,2	-19,2	-82,5	-46,9	2,5	-20,2	-122,2	5,5	41,9	27,9	99,9	30,1
Periodens resultat	223,2	170,4	418,2	247,5	116,6	164,7	494,0	-1,7	-113,2	-55,6	-379,0	-39,6
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	33,0	23,5	-9,7	-47,0	3,7	-129,5	37,8	-11,1	-22,0	76,3	-70,6	-53,8
Periodens totalresultat	256,2	193,9	408,5	200,5	120,3	35,2	531,8	-12,8	-135,1	20,7	-449,6	-93,4



Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	20 151,6	19 376,2	19 319,1	18 806,1	18 617,5	18 299,6	18 449,9	17 714,7	17 707,6	17 941,4	17 961,2	17 947,3
Tillgångar med nyttjanderätt	185,9	185,8	184,9	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,1	166,9	174,5
Andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Derivat	51,3	110,2	69,1	42,5	43,9	101,9	78,2	64,3	99,2	126,0	155,0	303,7
Övriga tillgångar	230,8	211,9	207,0	225,6	177,4	230,5	228,9	248,1	221,9	205,1	232,7	297,0
Likvida medel	406,9	326,0	724,4	969,0	647,6	645,0	617,3	948,2	875,1	918,1	794,0	1 433,6
Summa tillgångar	21 026,6	20 210,2	20 504,5	20 232,2	19 670,7	19 459,2	19 562,1	19 155,8	19 083,9	19 364,5	19 310,7	20 157,0
Eget kapital	9 283,2	9 388,0	9 694,1	9 285,6	9 085,0	9 302,2	9 267,1	8 735,2	8 748,1	8 883,2	8 862,5	9 312,0
Uppskjuten skatteskuld	1 543,1	1 506,7	1 487,9	1 415,6	1 368,5	1 361,8	1 359,6	1 232,0	1 239,9	1 283,5	1 303,7	1 417,8
Derivat	62,7	25,2	36,5	55,1	81,9	27,0	42,2	103,3	35,1	37,9	64,8	0,0
Ägarlån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	411,8	414,0	420,0	404,4	418,8
Räntebärande skulder	9 483,9	8 702,6	8 761,2	8 845,8	8 549,0	8 195,1	8 150,8	8 088,1	8 099,0	8 239,6	8 164,2	8 505,1
Leasingskulder	186,1	186,0	185,0	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,2	166,9	174,5
Övriga skulder	467,5	401,6	339,8	442,2	403,0	391,8	555,5	405,7	368,6	327,2	344,3	328,7
Summa eget kapital och skulder	21 026,6	20 210,2	20 504,5	20 232,2	19 670,7	19 459,2	19 562,1	19 155,8	19 039,9	19 364,5	19 310,7	20 157,0
Nyckeltal	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3
FINANSIELLA NYCKELTAL												
Belåningsgrad, %	45,2	43,3	42,0	42,0	43,0	41,3	41,0	40,0	41,0	41,0	41,0	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	3,8	3,7	3,5	3,4	3,5	3,6	3,9	4,1	4,0	4,1
Soliditet, %	44,2	46,5	47,3	45,9	46,2	47,8	47,4	45,6	45,8	45,9	45,9	46,2
Net debt / EBITDA, ggr rullande 12 mån	8,9	8,2	7,9	7,8	7,9	7,7	7,7	7,4	7,5	7,8	8,2	8,5
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,1	3,3	3,2	3,1	3,1	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,2	3,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,2	2,2	2,1	2,2	2,0	2,2	2,4	2,6	2,5	2,3	2,5	2,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år (ink. löften)	3,1	2,4	2,6	2,8	2,1	2,1	2,3	2,4	2,3	2,0	1,5	1,8
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL												
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 152	19 376	19 319	18 806	18 618	18 300	18 450	17 715	17 707	17 941	17 961	17 947
Direktavkastning marknadsvärde, % rullande 12 mån	6,1	6,1	6,1	6,0	6,2	6,3	6,3	6,3	6,3	6,1	5,8	5,2
Överskottsgrad, %	75,7	73,2	76,1	75,7	74,9	72,9	73,9	73,7	73,5	71,9	74,0	78,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	97,8	98,1	97,3	97,2	96,7	96,9	97,1	97,7	97,6	97,6	97,6
Uthyrbar yta, tkvm	937,3	915,3	920,6	910,6	914,2	911,9	913,8	900,6	901,7	903,7	903,8	876,4
Operativt kassaflöde	208,4	218,1	167,9	136,1	136,6	203,2	118,6	172,5	165,7	169,0	242,7	95,9
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	21 501	21 169	20 984	20 917	20 365	20 073	20 190	19 671	19 639	19 853	19 872	20 477
Antal fastigheter	279	276	281	278	277	279	280	279	279	279	278	275



Övriga upplysningar

Definitioner

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång
Efter kvartalets utgång avyttrades en mindre fastighet i Fagersta. Vidare tillträdde en projektfastighet i Skurup där en ny Lidlbutik och ett gym för Fitness24Seven kommer att uppföras.

Redovisningsprinciper
Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Revisorns granskning
Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

	Beskrivning
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder, i procent av fastigheternas marknadsvärde, efter avdrag för likvida medel.
Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter.
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresvärdet reducerat med vakanshyran i förhållande till totalt hyresvärde.
Finansnetto	Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.
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.
Kapitalbindning	Genomsnittliga återstående löptiden på bolagets räntebärande skulder, inklusive löptiden på outnyttjade kredittöften.
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.
Net debt / EBITDA	Externa räntebärande skulder med avdrag för likvida medel genom driftnetto med avdrag för central administration och räntekostnader, ggr rullande 12 månader.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto 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.

2026-11-16 Delårsrapport januari – september 2026

FRÅGOR OCH MER INFORMATION

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



Nyckeltalsberäkningar

Belåningsgrad	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025–jun 2026	jan-dec 2025
Utestående räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel	9 103 858	7 917 498	9 103 858	7 917 498	9 100 245	8 032 839
Fastigheternas marknadsvärde	20 151 641	18 617 506	20 151 641	18 617 506	20 151 641	19 319 071
Belåningsgrad	45,2%	42,5%	45,2%	42,5%	45,2%	41,6%
Direktavkastning	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025–jun 2026	jan-dec 2025
Driftnetto	303 007	289 956	595 324	569 747	1 158 028	1 158 028
Viktat marknadsvärde	19 464 215	18 470 367	19 296 035	18 250 799	19 126 737	18 939 652
Direktavkastning	1,6%	1,5%	3,1%	3,1%	6,1%	6,1%
Driftnetto	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025–jun 2026	jan-dec 2025
Hyresintäkter	388 503	376 663	785 814	760 673	1 546 024	1 520 883
Drift- och underhållskostnader	-85 496	-86 708	-190 490	-190 927	-362 419	-362 855
Driftnetto	303 007	289 956	595 324	569 747	1 183 606	1 158 028
Ekonomisk uthyrningsgrad	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025–jun 2026	jan-dec 2025
Hyresvärde	1 572 505	1 500 188	1 572 505	1 500 188	1 572 505	1 520 000
Vakanshyra	31 192	42 149	31 192	42 149	31 192	34 929
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,0%	97,2%	98,0%	97,2%	98,0%	97,7%
Förvaltningsresultat	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025–jun 2026	jan-dec 2025
Driftnetto	303 007	289 956	595 324	569 747	1 183 606	1 158 028
Central administration	-38 893	-35 307	-77 822	-68 736	-148 547	-139 461
Finansnetto	-89 113	-78 945	-165 146	-151 662	-309 547	-296 058
Förvaltningsresultat	175 001	175 704	352 356	349 349	725 511	722 509

Hyresintäkter	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025–jun 2026	jan-dec 2025
Hyresintäkter, exkl. rabatter, vakanser och tillägg	358 484	360 015	715 271	715 840	1 403 351	1 403 921
Hyresrabatter	-5 411	-4 232	-11 041	-8 590	-22 491	-20 041
Vakanser	-8 495	-11 313	-18 254	-22 024	-36 822	-40 593
Drifttillägg och övriga intäkter	43 925	32 194	99 838	75 447	201 987	177 596
Hyresintäkter inkl. rabatter, vakanser och tillägg	388 503	376 663	785 814	760 673	1 546 024	1 520 883
Hyresvärde	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025–jun 2026	jan-dec 2025
Bruttohyra	1 541 313	1 458 039	1 541 313	1 458 039	1 541 313	1 485 071
Vakanshyra	31 192	42 149	31 192	42 149	31 192	34 929
Hyresvärde	1 572 505	1 500 188	1 572 505	1 458 039	1 568 165	1 520 000
Miljöcertifiering, yta	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025–jun 2026	jan-dec 2025
Miljöcertifierad yta	428	247	428	247	433	430
Total yta tkvm	937	914	937	914	937	921
Miljöcertifiering, yta	45,6%	27,0%	45,6%	27,0%	46,2%	46,6%
Net debt / EBITDA	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025–jun 2026	jan-dec 2025
Net debt	9 100 245	7 917 000	9 100 245	7 917 000	9 100 245	8 053 375
EBITDA	1 026 900	1 005 400	1 026 900	1 005 400	1 026 900	1 012 155
Net debt / EBITDA	8,9	7,9	8,9	7,9	8,9	7,9



Nyckeltalsberäkningar forts.

Räntetäckningsgrad	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025– jun 2026	Jan–dec 2025
Driftnetto exkl central administration	260 900	253 100	512 722	497 955	1 026 922	1 012 155
Finansnetto	-73 200	-68 600	-139 894	-136 312	-272 465	-268 883
Räntetäckningsgrad	3,6	3,7	3,7	3,7	3,8	3,8

Soliditet	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025– jun 2026	jan–dec 2025
Eget kapital	9 283 219	9 085 029	9 283 219	9 085 029	9 283 219	9 694 114
Totala tillgångar	21 026 562	19 670 680	21 026 562	19 670 680	21 026 562	20 504 464
Soliditet	44,1%	46,2%	44,1%	46,2%	46,5%	47,3%

Uthyrningsbar yta, tkvm	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025– jun 2026	jan–dec 2025
Uthyrningsbar yta, tkvm	937	914	937	914	937	921

Överskottsgrad	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jul 2025– jun 2026	jan–dec 2025
Driftnetto	303 007	289 956	595 324	569 747	1 183 606	1 158 028
Hysesintäkter	388 503	376 663	785 814	760 673	1 546 024	1 520 883
Överskottsgrad	78,0	77,0	75,8	74,9	76,6	76,1

Trophí

www.trophise.se

Besök:
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm

Post:
Trophí Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås

