

**Q4**  
2024

**Trophí**

Helårsrapport januari–december 2024

Fastighetsvärde, mkr

18 450

Antal fastigheter

280

Andel dagligvaror, %

80

Uthyrningsgrad, %

96,9

## Sammanfattning januari-december 2024

- Hyresintäkterna ökade med 8,3 procent till 1 512,9 mkr (1 397,1).
- Driftnettet ökade med 10 procent till 1 118,5 mkr (1 017,2).
- Förvaltningsresultatet ökade med 1,7 procent till 673,5 mkr (662,1).
- Resultat efter skatt uppgick till 323,6 mkr (-577,9).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent (97,6).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 18 450 mkr (17 961).
- Nettouthyrningen under året uppgick till 17,6 mkr (-9,5).

## Viktiga händelser under kvartalet

- Trophi förvärvade en handelsfastighet i Kungsbacka med Coop som största hyresgäst.
- Trophi tecknade avtal med Ica och Apoteket Hjärtat om att bygga 6 170 kvm Ica Maxi Stormarknad i Landskrona.
- Trophi tecknade avtal med Willys om att bygga ny handelsfastighet om 2 400 kvm i Östhammar.
- Trophi tecknade avtal om förvärv av en fastighet i Kyrkslätt, Finland.
- Trophi refinansierade ett banklån hos Swedbank som gjordes hållbarhetslänkat.

## Trophi i sammandrag

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	395,2	361,2	1 512,9	1 397,1
Driftnetto, mkr	295,1	267,3	1 118,5	1 017,2
Förvaltningsresultat, mkr	174,7	168,2	673,5	662,1
Resultat efter skatt, mkr	494,0	-378,9	323,6	-577,9
Operativt kassaflöde, mkr	118,6	244,0	625,7	615,4
Nettodebt / EBITDA, ggr	7,7	8,2	7,7	8,2
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 450	17 961	18 450	17 961
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 190	19 872	20 190	19 872
Antal fastigheter, st	280	278	280	278
Uthyrningsbar yta, kvm	913,8	903,8	913,8	903,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	97,6	96,9	97,6
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	4,7	4,6	4,7
Överskottsgrad, %	74,7	74,0	73,9	72,8
Direktavkastning – marknadsvärde, %	6,2	5,8	6,2	5,8
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta, %	36	32	36	32
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7	3,5	4,0



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

## Trophis i korthet

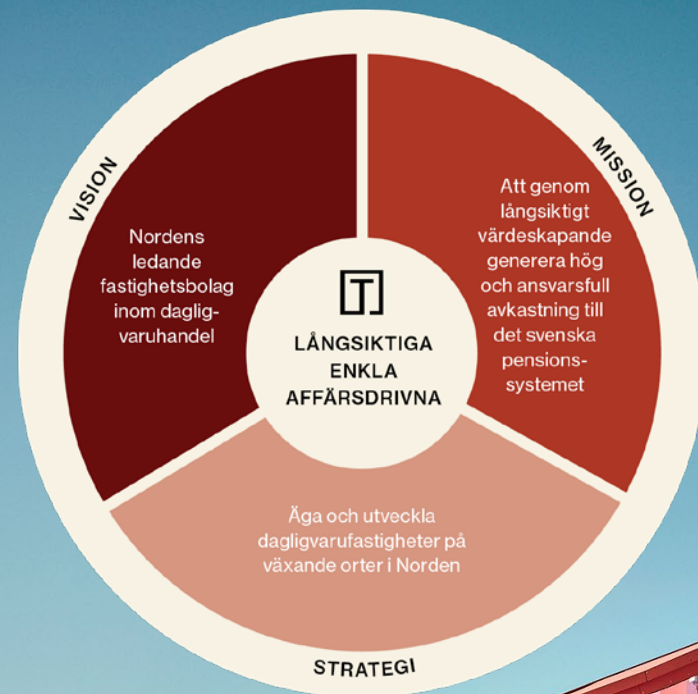
Trophis är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

Trophis kännetecknas av ett långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning, för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 280 fastigheter finns över 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, 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 fastigheterna utifrån deras specifika behov.

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





# Hållbarhet

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

Utgångspunkten för Trophis hållbarhetsstrategi är visionen om att vara Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel, samt missionen om att genom långsiktigt värdeskapande generera en hög och ansvarsfull avkastning till det svenska pensionsystemet.

För att identifiera inom vilka miljömässiga och sociala områden som verksamheten har störst

påverkan, risk och möjlighet, har en dubbel väsentlighetsanalys genomförts. Analysen omfattar hela värdekedjan och resultatet är integrerat i vår hållbarhetsstrategi som beskriver hur vi styr vårt arbete. Trophis mest väsentliga fokusområden sammanfattas i följande tre övergripande hållbarhetsområden, se beskrivning nedan.

## FOKUSOMRÅDE 1

### 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 arbetar Trophi mot det övergripande målet om att uppnå netto nollutsläpp i egen verksamhet till år 2030, och i leverantörskedjan till år 2040.

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

## FOKUSOMRÅDE 2

### Främjar god hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter

Trophis ska verka för att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan, och att god hälsa och säkerhet upprätthålls. Kraven på hälsa och säkerhet gäller både vår egen personal och leverantörer som anlitas direkt av oss eller av våra hyresgäster. Mänskliga rättigheter ska respekteras, upprätthållas och stärkas över hela värdekedjan.

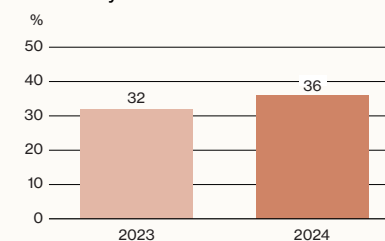
## FOKUSOMRÅDE 3

### Driver en företagskultur med god etik och ansvarsfull avkastning

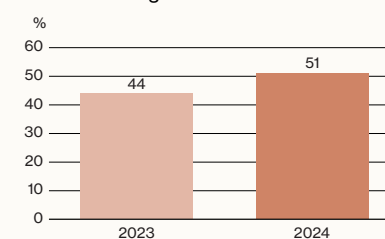
Trophis ska driva en verksamhet med en hållbar affärskultur och ansvarsfull tillväxt. Det innebär bland annat lagefterlevnad, upprätthållande av en god styrning och hög transparens samt ett stort ansvarstagande.

## Miljöcertifierade tillgångar

Andel av ytan



Andel av fastighetsvärdet



# Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till december 2024 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

Trophi redovisar ett resultat på 323,6 mkr (–577,9) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 656,5 mkr (648,7) vilket är en ökning med 7,8 mkr.

## Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 673,5 mkr (662,1), vilket motsvarar en ökning om 11,4 mkr jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgick till 1 118,5 mkr (1 017,2), en ökning motsvarande 10,0 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 73,9 procent (72,8), en ökning med 1,1 procent mot föregående år.

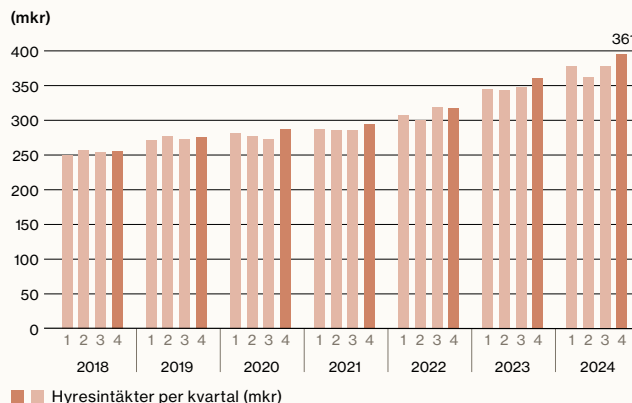
## Intäkter

Totala intäkterna uppgick till 1 512,9 mkr (1 397,1) vilket motsvarar en ökning om 8,3 procent jämfört med samma period föregående år.

Ökningen förklaras främst av indexuppräkning av befintliga kontrakt samt bidrag från fastigheter förvärvade under 2023.

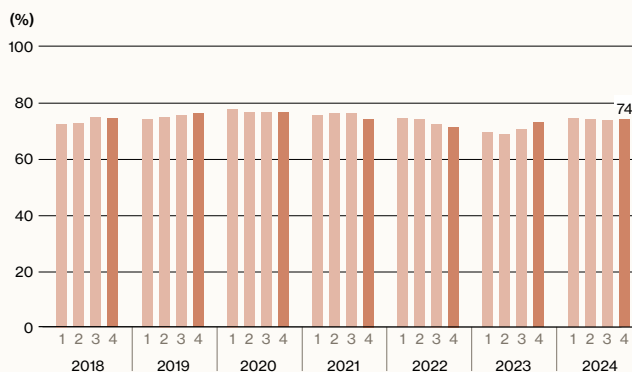
Drifttillägg och övriga intäkter ökade till 186,2 mkr (174,9), vilket motsvarar en ökning med 6,4 procent. Ökningen förklaras av försäkringsersättningen för den fastighet i Västerås som brann ned föregående år.

### Hyresintäkter per kvartal



■ Hyresintäkter per kvartal (mkr)

### Överskottsgrad

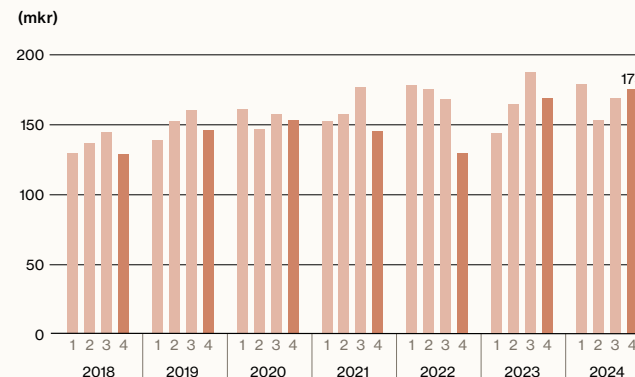


■ Överskottsgrad rullande 12 (%)

### Intäkter

mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hyresintäkter	1 380,0	1 270,1
Hyresrabatter	–14,8	–14,7
Vakanser	–38,5	–33,3
Drifttillägg och övriga intäkter	186,2	174,9
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 512,9</b>	<b>1 397,1</b>

### Förvaltningsresultat per kvartal



■ Förvaltningsresultat per kvartal (mkr)



## Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har hyresintäkterna under perioden ökat med 7,5 procent till 1 449,1 mkr jämfört med 1 347,7 mkr föregående år.

Driftnettot har ökat med 9,5 procent till 1 010,0 mkr (922,5) och underhållskostnaderna ligger kvar på samma nivå som föregående år 118,5 mkr (118,5). Jämförbart bestånd har justerats avseende fastigheter som förvärvades och såldes under 2023 samt 2024.

## Intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Trophis intjäningsförmåga.

### Historisk intjäningsförmåga

mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Förändring, %
Hyresintäkter	1 512,9	1 397,1	8,3 %
Fastighetskostnader	–394,3	–379,8	3,8 %
<b>Driftnetto</b>	<b>1 118,5</b>	<b>1 017,2</b>	<b>10,0 %</b>
Central administration	–129,1	–112,7	14,6 %
Räntenetto exkl. räntekostnader på ägarlån	–315,9	–242,5	30,3 %
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>673,5</b>	<b>662,1</b>	<b>1,72 %</b>

## Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnader uppgick till 394,3 mkr (379,8) vilket motsvarar en ökning om 3,8 procent jämfört med föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 267,9 mkr (254,2).

## Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 129,1 mkr (112,7), vilket är 16,4 mkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på fler anställda, mer frekvent användande av konsulter samt Trophis satsning på digitalisering och hållbarhet. Medeltalet anställda under perioden var 19 (16).

## Finansnetto

Räntenettot uppgick till –315,9 mkr (–242,5). Övriga finansiella kostnader uppgick till –31,0 mkr (–14,3). Koncernens räntetäckningsgrad uppgick till 3,5 ggr (4,0).

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till –87,7 mkr (134,6), varav –40,8 mkr (–59,4) i aktuell skatt.

### Drift- och underhållskostnader

mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Driftkostnader	–267,9	–254,2
Underhållskostnader	–126,4	–125,6
<b>Summa</b>	<b>–394,3</b>	<b>–379,8</b>

### Jämförbart bestånd

mkr	31 dec 2024	31 dec 2023	Förändring, %
Antal fastigheter, st	273	271	0,7%
Marknadsvärde fastigheter	17 454	17 408	0,3%

mkr	2024	2023	Förändring, %
Hyresintäkter	1 449,1	1 347,7	7,5%
Driftkostnader	–320,6	–306,7	4,5%
Underhållskostnader	–118,5	–118,5	0,0%
<b>Driftnetto</b>	<b>1 010,0</b>	<b>922,5</b>	<b>9,5%</b>



# Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2024 av 280 fastigheter (279), varav 172 (171) i Sverige och 108 (108) 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

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2024 till 18 449,9 mkr (17 961,2). Investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 268,1 mkr. Förändring i valuta gav en positiv effekt på fastighetsvärdet med 194,3 mkr. 70 procent (70) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 30 procent (30) till Trophis bestånd i Finland.

## Projekt

Detaljhandels 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 årets utgång hade Trophi aktiva investeringsprojekt till ett värde av 672,2 mkr (371,9).

## Värdet förändring förvaltningsfastigheter

mkr	
Fastighetsvärde 31 dec 2023	17 961,2
Förvärv	219,6
Försäljning	-0,3
Investeringar	268,1
Orealiserad värdeförändring	-193,0
Förändring i valuta	194,3
<b>Fastighetsvärde 31 december 2024</b>	<b>18 449,9</b>

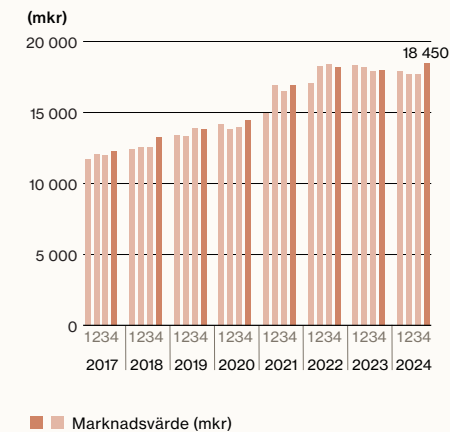
## Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	172	108	280
Yta, kvm	657 999	255 810	913 808
Andel dagligvaror, %	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
Hyresvärde, mkr	1 038,3	433,4	1 472

# 18 450

Marknadsvärde, mkr

## Marknadsvärde fastigheter





## Kontraktsfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,6 år (4,5).

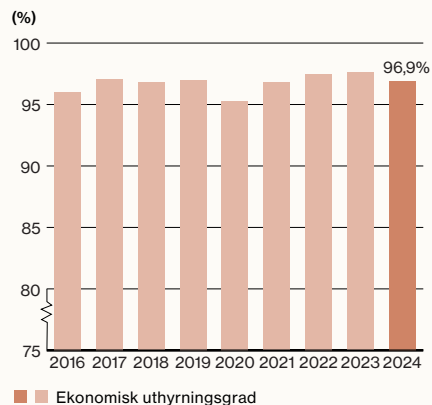
## Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 december 2024 till 6,3 procent (5,6). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,1 procent (2,9).

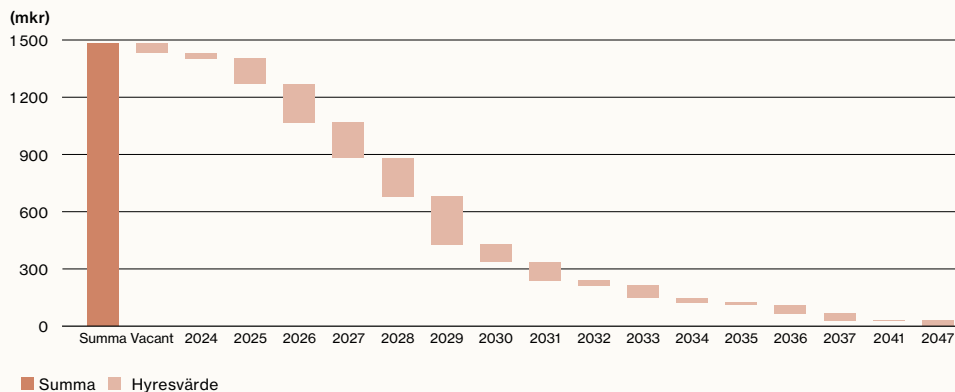
## Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet var 27,1 msek (-22,1 samma period föregående år) och på helåret 17,6 msek (-9,5).

## Ekonomisk uthyrningsgrad

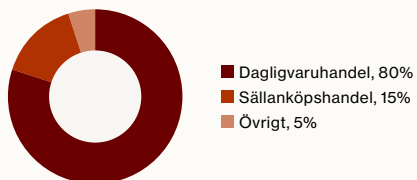


## Kontraktsfallostruktur, summa av hyresvärde

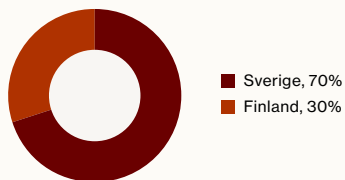




### Fördelning hyresvärde per sektor



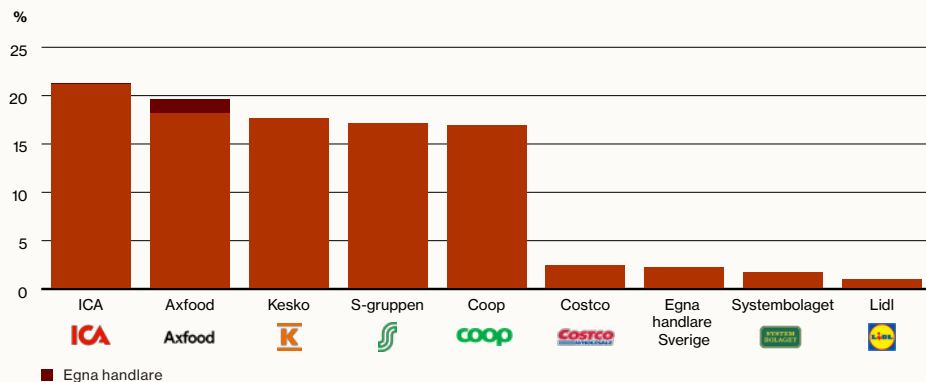
### Fördelning fastighetsvärde per land



### Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (95) varav andelen dagligvaror uppgick till 80 procent (79). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21 procent (21) av hyresvärdet följt av Axfood med 20 procent (15), Kesko med 18 procent (18), och Coop med 17 procent (17) av hyresvärdet. Till följd av Axfoods förvärv av Citygross är Axfood nu Trophis näst största hyresgäst.

### Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde

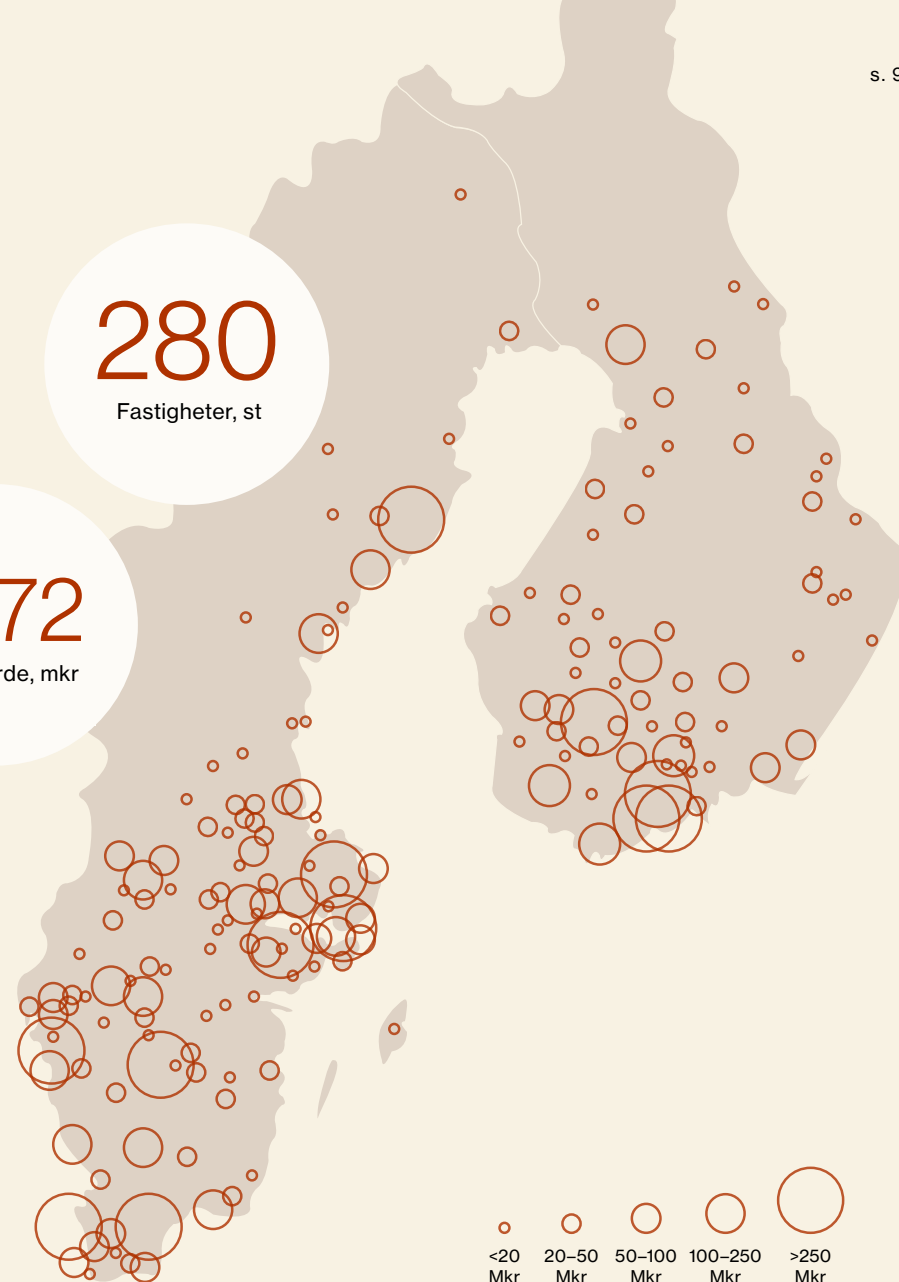


280

Fastigheter, st

1 472

Hyresvärde, mkr





# Finansiering

Trophi finansieras med eget kapital, lån från ägaren samt säkerställda banklån 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 att säkerställa god riskjusterad avkastning.

Trophis bruttobelåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 55 procent och räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden ska uppgå till minst 2,5 ggr.

Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 44 procent (46) och räntetäckningsgraden till

3,5 ggr (4,0). Trophis räntebärande skulder uppgick till 8 171 mSEK (8 177).

Trophi lånar från svenska banker och emitterar företagscertifikat på den svenska marknaden. Vid periodens utgång uppgick säkerställd bankfinansiering till 6 591 mSEK (6 585) och emitterade företagscertifikat till 1 580 mSEK (1 591).

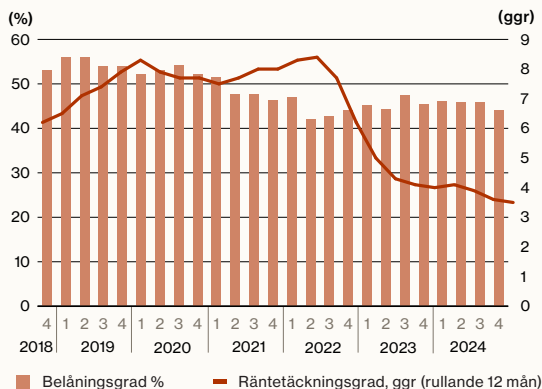
Trophi har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophi använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 7 745 mSEK

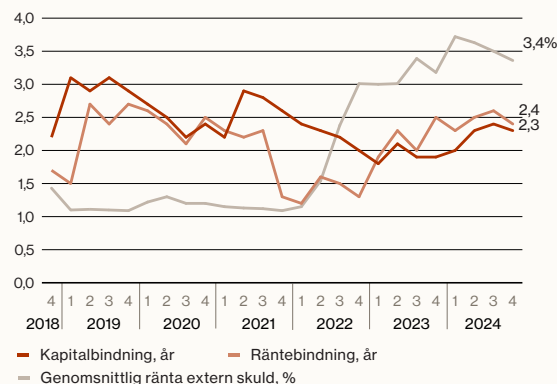
(10 091) varav 2 000 mSEK (2 000) avser räntetak med framtida start. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga ränteexponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader.

Under perioden har Trophi refinansierat ett lån om 1 000 mSEK i förtid. Valutaexponeringen i euro uppgick till 22,2 procent (21,3) av eget kapital. Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 2,3 år (1,9) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,4 år (2,5). Genomsnittlig ränta inklusive kreditmarginaler och räntederivat uppgick vid periodens slut till 3,4 procent (3,2).

### Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



### Genomsnittlig utgående ränta samt kapital- och räntebindning (exklusive räntetak)



# 3,5

Räntetäckningsgrad, ggr

# 44

Belåningsgrad, %

# 3,4

Genomsnittlig ränta, %

## Kapitalstruktur, mkr

	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande externa skulder	8 171	8 177
Marknadsvärde fastigheter	18 450	17 961
Belåningsgrad, %	44%	46%
Andel säkerställd skuld, %	81%	81%
<b>Likviditet och kreditlöften</b>		
Likvida medel	617	794
<b>Outnyttjade kreditlöften</b>		
Teckningsåtagande	2 000	2 000
Checkkredit	300	300
Revolverande kredit	500	500
<b>Summa likviditet och outnyttjade kreditlöften</b>	<b>3 417</b>	<b>3 594</b>

## Kapital- och räntebindning, år

År	Kapitalbindning				Räntebindning				Räntetak förfall, mkr	
	Cer- tifikat förfall, mkr	Banklån förfall, mkr	Summa låne- förfall, mkr	Andel, %	Kredit- löften förfall, mkr	Förfall total, mkr*	Andel, %	Ränte- förfall, mkr		Andel, %
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	-
<b>Summa</b>	<b>1 580</b>	<b>6 591</b>	<b>8 171</b>	<b>100</b>	<b>2 800</b>	<b>8 171</b>	<b>100</b>	<b>8 171</b>	<b>100</b>	<b>3 000</b>

\*Avser volym förfall med hänsyn tagen till kreditlöften.

## Finanspolicy

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

## Finanspolicy i sammandrag

Policy		Utfall per 31 dec 2024
<b>Finansieringsrisk</b>		
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%
<b>Ränterisk</b>		
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%
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	22%



# Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	395,2	361,3	1512,9	1 397,1
Drift- och underhållskostnader	-100,1	-93,9	-394,3	-379,8
<b>Driftnetto</b>	<b>295,1</b>	<b>267,3</b>	<b>1118,5</b>	<b>1 017,2</b>
Central administration	-36,4	-33,4	-129,1	-112,7
Finansiella poster	-84,7	-69,1	-332,9	-255,9
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>174,0</b>	<b>164,9</b>	<b>656,5</b>	<b>648,7</b>
<b>- varav förvaltningsresultat</b>	<b>174,7</b>	<b>168,2</b>	<b>673,5</b>	<b>662,1</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	363,3	-391,8	-193,0	-1 110,3
Värdeförändring derivatinstrument	80,4	-237,0	-52,2	-251,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>617,7</b>	<b>-463,9</b>	<b>411,3</b>	<b>-712,6</b>
Aktuell skatt	-1,4	-14,8	-40,8	-59,4
Uppskjuten skatt	-122,2	99,9	-46,9	194,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>494,0</b>	<b>-378,9</b>	<b>323,6</b>	<b>-577,9</b>
Periodens resultat	494,0	-378,9	323,6	-577,9
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	37,8	-70,6	81,0	2,4
<b>Summa totalresultat</b>	<b>531,8</b>	<b>-449,5</b>	<b>404,6</b>	<b>-575,5</b>



# Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	18 449,9	17 961,2
Tillgångar med nyttjanderätt	186,9	166,9
Derivatinstrument	78,2	155,0
Andelar i intresseföretag	0,9	0,9
Kortfristiga fordringar	228,9	232,7
Likvida medel	617,3	794,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 562,1</b>	<b>19 310,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>9 267,1</b>	<b>8 862,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjutna skatteskulder	1 359,6	1 303,7
Räntebärande externa skulder	5 382,5	3 850,4
Skulder avseende nyttjanderätter	186,9	166,9
Ägarlån	0,0	404,4
Derivatinstrument	42,2	64,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 863,3</b>	<b>5 790,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Företagscertifikat	1 580,0	1 592,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	1 188,3	2 721,8
Kortfristig del av ägarlån	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	555,5	344,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 323,8</b>	<b>4 658,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 562,1</b>	<b>19 310,7</b>



# Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>				
Driftnetto	295,1	267,3	1 118,5	1 017,2
Central administration	-36,4	-33,4	-129,1	-112,7
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-88,2	-76,8	-318,3	-243,6
Betalda inkomstskatter	14,3	56,0	-50,2	-54,8
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>184,9</b>	<b>213,2</b>	<b>620,9</b>	<b>606,2</b>
Förändring av rörelsekapital	-66,3	30,8	4,9	9,2
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>118,6</b>	<b>244,0</b>	<b>625,7</b>	<b>615,4</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	0,0	-578,7	0,0	-688,2
Försäljning av fastigheter	0,3	35,4	0,3	35,4
Investeringar i projekt	-66,9	-59,9	-268,1	-223,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-66,6</b>	<b>-603,2</b>	<b>-267,8</b>	<b>-876,2</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Förändring externa lån och certifikat	19,1	-251,4	-111,6	115,1
Förändring lån från ägare	-411,8	0,0	-411,8	0,0
Utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-392,7</b>	<b>-251,4</b>	<b>-523,4</b>	<b>115,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-340,7</b>	<b>-610,6</b>	<b>-165,5</b>	<b>-145,6</b>
Likvida medel i början av perioden	948,2	1 433,6	794,0	950,4
Kursdifferens likvida medel	9,8	-29,0	-11,2	-10,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>617,3</b>	<b>794,0</b>	<b>617,3</b>	<b>794,0</b>



# Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
<b>RESULTATRÄKNING</b>												
Fastighetsintäkter	395,2	371,8	368,4	377,5	361,3	347,7	342,9	345,2	318,1	313,3	300,9	307,8
Fastighetskostnader	-100,1	-90,9	-97,4	-106,0	-94,0	-75,1	-95,1	-115,7	-116,5	-88,0	-74,3	-79,4
<b>Driftnetto</b>	<b>295,1</b>	<b>281,0</b>	<b>271,0</b>	<b>271,5</b>	<b>267,3</b>	<b>272,6</b>	<b>247,8</b>	<b>229,5</b>	<b>201,6</b>	<b>225,3</b>	<b>226,7</b>	<b>228,4</b>
Central administration	-36,4	-29,1	-33,3	-30,4	-33,4	-24,8	-27,4	-27,1	-27,2	-22,6	-23,9	-24,5
Finansiella poster	-84,7	-89,1	-90,6	-68,4	-69,1	-64,4	-60,2	-62,2	-48,2	-38,7	-31,5	-29,4
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>174,0</b>	<b>162,7</b>	<b>147,1</b>	<b>172,7</b>	<b>164,8</b>	<b>183,4</b>	<b>160,3</b>	<b>140,1</b>	<b>126,1</b>	<b>164,1</b>	<b>171,3</b>	<b>174,6</b>
Varav förvaltningsresultat	174,7	168,2	152,5	178,1	168,2	186,8	163,7	143,3	129,2	167,3	174,4	177,6
Värdeförändring fastigheter	363,3	-31,7	-249,3	-275,4	-391,8	-214,3	-540,2	0,0	-364,8	1,2	865,7	1,2
Värdeförändring derivat	80,4	-127,0	-42,9	37,3	-237,0	-19,4	44,5	-39,0	9,3	70,9	54,3	89,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>617,7</b>	<b>4,1</b>	<b>-145,0</b>	<b>-65,5</b>	<b>-464,0</b>	<b>-50,3</b>	<b>-299,4</b>	<b>101,1</b>	<b>-229,4</b>	<b>236,3</b>	<b>1 091,3</b>	<b>265,1</b>
Aktuell skatt	-1,4	-11,3	-10,1	-18,0	-14,8	-19,4	-13,4	-11,8	2,4	-16,0	-14,1	-9,9
Uppskjuten skatt	-122,2	5,5	41,9	27,9	99,9	30,1	69,2	-5,0	39,8	-28,8	-201,7	-42,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>494,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-113,2</b>	<b>-55,6</b>	<b>-379,0</b>	<b>-39,6</b>	<b>-243,6</b>	<b>84,2</b>	<b>-187,2</b>	<b>191,5</b>	<b>875,5</b>	<b>212,4</b>
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	37,8	-11,1	-22,0	76,3	-70,6	-53,8	96,5	30,4	36,8	49,0	70,2	22,4
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>531,8</b>	<b>-12,8</b>	<b>-135,1</b>	<b>20,7</b>	<b>-449,6</b>	<b>-93,4</b>	<b>-147,2</b>	<b>114,6</b>	<b>-150,4</b>	<b>240,5</b>	<b>945,7</b>	<b>234,7</b>



## Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
<b>BALANSRÄKNING</b>												
Förvaltningsfastigheter	18 449,9	17 714,7	17 707,6	17 941,4	17 961,2	17 947,3	18 228,1	18 337,7	18 204,2	18 422,2	18 270,3	17 095,0
Tillgångar med nyttjanderätt	186,9	179,6	179,3	173,1	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,1	155,9	144,5
Andelar i intresseföretag	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Derivat	78,2	64,3	99,2	126,0	155,0	303,7	303,2	259,0	297,7	245,7	182,8	120,5
Övriga tillgångar	228,9	248,1	221,9	205,1	232,7	297,0	251,2	233,6	182,8	165,7	164,7	123,4
Kassa och bank	617,3	948,2	875,1	918,1	794,0	1 433,6	929,4	1 214,6	950,4	848,6	610,1	992,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 562,1</b>	<b>19 155,8</b>	<b>19 083,9</b>	<b>19 364,5</b>	<b>19 310,7</b>	<b>20 157,0</b>	<b>19 889,5</b>	<b>20 202,2</b>	<b>19 791,5</b>	<b>19 839,4</b>	<b>19 383,9</b>	<b>18 475,7</b>
Eget kapital	9 267,1	8 735,2	8 748,1	8 883,2	8 862,5	9 312,0	9 405,4	9 552,6	9 437,9	9 273,3	9 032,8	8 402,1
Uppskjuten skatteskuld	1 359,6	1 232,0	1 239,9	1 283,5	1 303,7	1 417,8	1 451,5	1 504,1	1 492,4	1 522	1 482,1	1 270,8
Derivat	42,2	103,3	35,1	37,9	64,8	0,0	19,1	0,0	3,0	11,4	29,0	6,0
Ägarlån	0,0	411,8	414,0	420,0	404,4	418,8	429,7	410,9	405,6	397,9	393,3	380,7
Räntebärande skulder	8 150,8	8 088,1	8 099,0	8 239,6	8 164,2	8 505,1	8 062,8	8 265,1	8 006,3	7 853,8	7 670,3	8 027,6
Leasingskulder	186,9	179,6	179,3	173,2	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,2	155,9	144,6
Övriga skulder	555,5	405,7	368,6	327,2	344,3	328,7	344,3	312,2	289,8	623,7	620,3	243,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 562,1</b>	<b>19 155,8</b>	<b>19 039,9</b>	<b>19 364,5</b>	<b>19 310,7</b>	<b>20 157,0</b>	<b>19 889,5</b>	<b>20 202,2</b>	<b>19 791,5</b>	<b>19 839,4</b>	<b>19 383,9</b>	<b>18 475,7</b>
<b>Nyckeltal</b>	<b>2024 Q4</b>	<b>2024 Q3</b>	<b>2024 Q2</b>	<b>2024 Q1</b>	<b>2023 Q4</b>	<b>2023 Q3</b>	<b>2023 Q2</b>	<b>2023 Q1</b>	<b>2022 Q4</b>	<b>2022 Q3</b>	<b>2022 Q2</b>	<b>2022 Q1</b>
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>												
Belåningsgrad, %	44,3	45,8	45,9	46,0	45,5	47,5	44,3	45,1	44,1	42,7	42,1	47,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,3	3,2	4,2	3,7	4,5	4,1	3,9	5,0	6,4	8,2	9,2
Soliditet, %	47,4	45,6	45,8	45,9	45,9	46,2	47,3	47,3	47,6	46,7	46,6	45,5
Net debt / EBITDA, ggr rullande 12 mån	7,7	7,4	7,5	7,8	8,2	8,5	9,0	9,1	9,0	9,1	9,3	9,6
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,4	3,5	3,6	3,7	3,2	3,4	3,0	3,0	3,0	2,4	1,5	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,4	2,6	2,5	2,3	2,5	2,0	2,2	1,9	1,6	1,5	1,6	1,2
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, ggr	1,8	2,0	1,8	1,6	1,4	1,5	1,8	1,8	2,0	2,2	2,3	2,4
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>												
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 450	17 715	17 707	17 941	17 961	17 947	18 288	18 338	18 204	18 422	18 270	17 095
Direktavkastning marknadsvärde, % rullande 12 mån	6,3	6,3	6,3	6,1	5,8	5,2	4,9	4,8	4,8	4,8	4,9	5,1
Överskottsgrad, %	73,9	73,7	73,5	71,9	74,0	78,4	72,3	66,5	63,4	71,9	75,3	74,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	97,1	97,7	97,6	97,6	97,6	97,8	97,7	97,5	97,3	97,0	97,0
Uthyrbar yta, tkvm	913,8	900,6	901,7	903,7	903,8	876,4	867,0	865,6	865,3	833,1	872,4	871,5
Operativt kassaflöde	118,6	172,5	165,7	169,0	242,7	95,9	161,0	114,6	73,2	165,7	177,2	85,6
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 190	19 671	19 639	19 853	19 872	20 477	21 025	21 184	21 038	22 113	20 943	19 615
Antal fastigheter	280	279	279	279	278	275	274	273	274	275	276	276





## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser.

### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Revisorns granskning

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

## Definitioner

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

## Kalendarium

2025-03-31 Årsredovisning 2024

2025-05-19 Delårsrapport Q1 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

# Trophí



[www.trophi.se](http://www.trophi.se)

**Besök:**  
Birger Jarlsgatan 27  
111 45 Stockholm

**Post:**  
Trophí Fastighets AB  
Box 239  
721 06 Västerås