Q3
2025

Trophí

Delårsrapport januari–september 2025

Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Andel dagligvaror, %	Uthyrningsgrad, %
18 806	**278**	**80**	**97,3**

Sammanfattning jan–sept 2025

- Hyresintäkterna ökade med 1,7 procent till 1 137,1 mkr (1 117,7)
- Driftnettot ökade med 4,6 procent till 861,0 mkr (823,5)
- Förvaltningsresultatet ökade med 7,7 procent till 537,5 mkr (498,8)
- Resultat efter skatt uppgick till 528,3 mkr (–170,4)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,3 procent (97,1)
- Marknadsvärdet på förvaltnings-fastigheter uppgick till 18 806 mkr (18 618)
- Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till 2,7 mkr (–9,5)

Viktiga händelser under kvartalet

- Avtal tecknades om att anställa en ny verkställande direktör
- Tillträde av fastighet i Tallkrogen, Stockholm med ICA som största hyresgäst
- Tecknat nytt 10-årigt hyresavtal med Willys i Skutskär
- Tecknat nytt 10- årigt hyresavtal med Systembolaget i Lidköping
- Refinansiering av säkerställd extern skuld om totalt 1 970 mkr med fem års löptid

Trophi i sammandrag

	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	okt 2024–sep 2025	2024 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	376,4	371,8	1 137,1	1 117,7	1 532,3	1 512,9
Driftnetto, mkr	291,3	281,0	861,0	823,5	1 156,0	1 118,5
Förvaltningsresultat, mkr	188,0	168,2	537,3	498,8	712,0	673,5
Resultat efter skatt, mkr	247,6	-339,1	528,3	-170,4	1 022,2	323,6
Operativt kassaflöde, mkr	136,1	172,5	475,9	507,1	594,5	625,7
Net debt / EBITDA, ggr*	7,8	7,5	7,8	7,5	7,8	7,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 806	17 715	18 806	17 715	18 806	18 450
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 652	19 671	20 652	19 671	20 652	20 190
Antal fastigheter, st	278	279	278	279	278	280
Uthyrningsbar yta, tkvm	910,6	900,6	910,6	900,6	910,6	913,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	97,1	97,3	97,1	97,3	96,9
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,6
Överskottsgrad, %	77,4	75,6	75,7	73,7	75,4	73,9
Direktavkastning– marknadsvärde, %	1,6	1,6	5,3	4,7	6,0	6,2
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta, %	35	32	35	32	n/a	36
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,3	3,8	3,5	3,7	3,5

* Rullande 12 månader.

VD har ordet

Efter 13 år som VD för Trophi är det med stolthet och tacksamhet jag skriver mitt sista VD-ord. När vi grundade bolaget 2012 var visionen tydlig – att bygga ett fastighetsbolag med fokus på dagligvaruhandel, som genom stabil avkastning bidrar till Sveriges pensionssystem. Idag har vi en fastighetsportfölj värd närmare 19 miljarder kronor. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har varit 13 procent under de senaste tio åren, vilket visar att vår ursprungliga vision verkligen fungerar.

Trophi har utvecklats till en långsiktig och pålitlig aktör inom branschen, med starka relationer till våra hyresgäster och ett tydligt samhällsengagemang. Jag är stolt över att vi tillsammans byggt ett bolag som står stadigt även i tider av förändring.

Under kvartalet har uthyrningsverksamheten fortsatt att utvecklas positivt. Vi har haft hög aktivitet och tecknat flera större hyresavtal. Bland annat välkomnar vi Jula till Råå Center i Helsingborg och Systembolaget som etablerar sig i Framnäs Köpcenter i Lidköping. Vidare har Willys valt att förlänga sitt hyresavtal i Skutskär med ytterligare tio år. Vi har starka handelsplatser där våra hyresgäster kan vara framgångsrika och utvecklas i långsiktiga relationer med oss som engagerad fastighetsägare.

Vårt arbete med hållbarhet fortsätter att vara en integrerad del av verksamheten. Vi står fast vid våra ambitioner, även i ljuset av nya rapporteringskrav genom Omnibus, och ser att vårt fokus på långsiktigt ägande och nära partnerskap med hyresgäster, kommuner och leverantörer bidrar till hållbara och attraktiva handelsplatser – både i städer och på landsbygden.

I december lämnar jag över stafettpinnen till Johan Augustsson, som tillträder som ny VD. Johan är en erfaren och uppskattad ledare med ett starkt affärsdriv och god förståelse för värdeskapande arbete. Jag känner mig trygg i att han, tillsammans med vårt engagerade team, kommer att ta Trophi vidare med samma långsiktiga perspektiv och fokus som varit vägledande sedan starten.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och bolagets ägare AP3 för fantastiskt gott samarbete under alla år. Det har varit ett privilegium att få leda Trophi och jag ser nu fram emot att fortsätta följa Trophis verksamhet som styrelseledamot.

Jan Björk
VD, Trophi Fastighets AB (publ)

Trophi har utvecklats till en långsiktig och pålitlig aktör inom branschen, med starka relationer till våra hyresgäster och ett tydligt samhällsengagemang.

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.

Trophi i korthet

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

Trophi kännetecknas av ett långsiktqigt ägande och en aktiv förvaltning, för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 278 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 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.

Hållbarhet

Trophi vill vara drivande i fastighetsbranchens 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 hållbarhetsllöften som adresserar de övergripande principerna för vårt arbete inom miljö, socialt och bolagsstyrning, se beskrivning nedan.

Äger och utvecklar hållbara fastigheter med hög miljöprestanda

Trophi 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.

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

Främjar god hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter

Trophi 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.

35%

Andel miljöcertifierade fastigheter, yta

Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till september 2025 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 528,3 mkr (–170,4) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 537,3 mkr (482,5) vilket är en ökning med 54,8 mkr.

Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 537,3 mkr (498,8), vilket motsvarar en ökning om 7,7 procent jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgick till 861,0 mkr (823,5), en ökning motsvarande 4,6 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 75,7 procent (73,7), en ökning med 2,0 procentenhet mot föregående år.

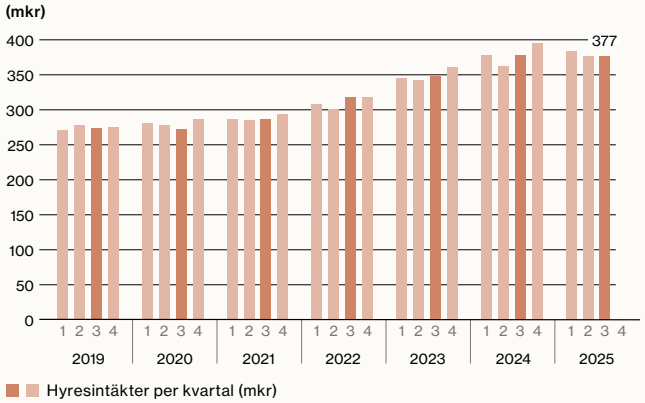
Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 064,9 mkr (1 035,4) vilket motsvarar en ökning om 2,8 procent jämfört med samma period föregående år.

Ökningen förklaras främst av indexuppräkning av befintliga kontrakt samt effekt från förvärvade fastigheter.

Drifttillägg och övriga intäkter uppgick till 118,7 mkr (120,0), vilket motsvarar en minskning med 1,1 procent. Föregående års siffra försvårar dock en jämförelse eftersom den inkluderar en engångsersättning från försäkringsbolaget relaterad till den nedbrunna fastigheten i Västerås.

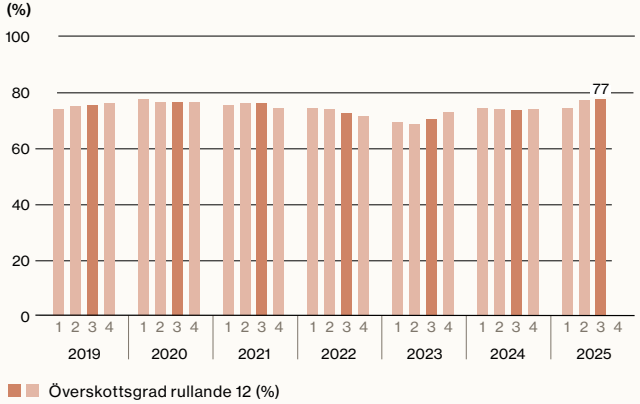
Hyresintäkter per kvartal



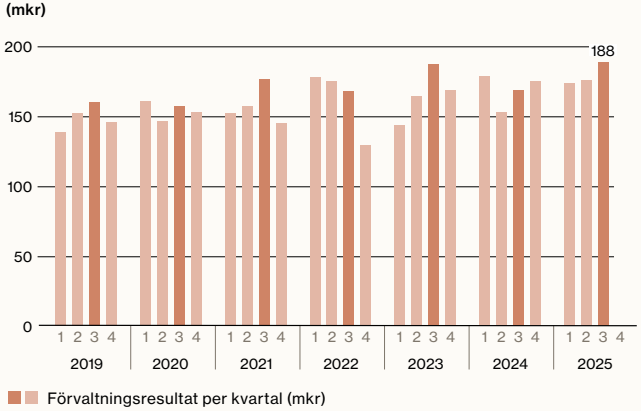
Intäkter

mkr	2025 jan–sep	2024 jan–sep
Hyresintäkter	1 077,0	1 035,4
Hyresrabatter	–13,0	–10,4
Vakanser	–33,5	–27,3
Drifttillägg och övriga intäkter	106,7	120,0
Summa intäkter	**1 137,1**	**1 117,7**

Överskottsgrad



Förvaltningsresultat per kvartal



Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har hyresintäkterna under perioden ökat med 0,9 procent till 1 116,0 mkr jämfört med 1 106,4 mkr föregående år.

Driftnettot ökade med 3,4 procent till 843,1 mkr (815,5). Underhållskostnaderna minskade med 13,2 procent till –80,7 mkr (–93,0). Minskningen förklaras huvudsakligen av att flera planerade underhållsprojekt har senarelagts i tidplanen samt att jämförelsetalen är belastade med engångskostnader.

Jämförbart bestånd har justerats avseende fastigheter som förvärvades och såldes under 2024 samt 2025.

Intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Trophis intjäningsförmåga.

Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnader uppgick till –276,2 mkr (–294,2) vilket motsvarar en minskning om 6,1 procent jämfört med föregående år. Driftkostnaderna uppgick till –203,4 mkr (–199,6).

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –98,7 mkr (–92,8), vilket är 6,0 mkr högre än föregående år. Ökningen förklaras främst av högre personalkostnader till följd av fler anställda samt hyra och inredning av nytt kontor i Stockholm.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –224,9mkr (–248,2). Övriga finansiella kostnader uppgick till –18,9 mkr (–20,3). Koncernens räntetäckningsgrad för kvartalet uppgick till 4,0 ggr (3,6).

Skatt

Redovisad skatt uppgick till-125,6 mkr (36,0), varav -60,5mkr(-39,4)i aktuell skatt.

Drift- och underhållskostnader

mkr	2025 jan–sep	2024 jan–sep
Driftkostnader	–203,4	–199,6
Underhållskostnader	–72,8	–94,6
Summa	**–276,2**	**–294,2**

Historisk intjäningsförmåga

mkr	2025 jan–sep	2024 jan–sep	okt 2024–sep 2025	okt 2023–sep 2024
Hyresintäkter	1 137,1	1 117,7	1 532,3	1 479,0
Fastighetskostnader	–276,2	–294,2	–376,3	–388,2
Driftnetto	**861,0**	**823,5**	**1 156,0**	**1 090,8**
Central administration	–98,7	–92,8	–135,1	–126,1
Räntenetto exkl. räntekostnader på ägarlån	–224,9	–231,9	–308,9	–297,7
Förvaltningsresultat	**537,3**	**498,8**	**712,0**	**667,0**

Jämförbart bestånd

mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	Förändring, %
Antal fastigheter, st	274	274	0,0%
Marknadsvärde fastigheter	18 342	17 471	5,0%

mkr	2025	2024	Förändring, %
Hyresintäkter	1 116,0	1 106,4	0,9%
Driftkostnader	–192,1	–197,9	-2,9%
Underhållskostnader	–80,7	–93,0	-13,2%
Driftnetto	**843,1**	**815,5**	**3,4%**

Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2025 av 278 fastigheter (277), varav 171 (170) i Sverige och 107 (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

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2025 till 18 806,1 mkr (18 615,7). Investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 290,5 mkr. Förändring i valuta gav en negativ effekt på fastighetsvärdet med -203,2 mkr. 71 procent (71) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 29 procent (29) till Trophis bestånd 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 kvartalets utgång hade Trophi aktiva investeringsprojekt till ett värde av 818,6 mkr (700,2).

18 806
Marknadsvärde, mkr

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

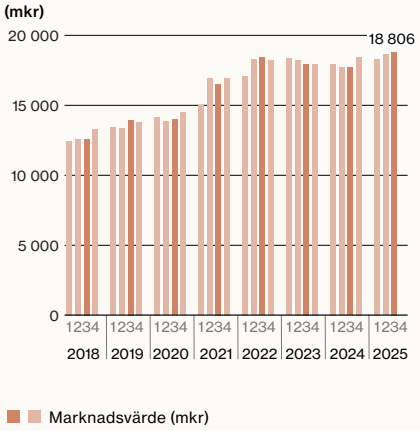
mkr	
Fastighetsvärde 31 december 2024	18 450,0
Förvärv	116,2
Försäljning	–45,1
Investeringar	290,5
Orealiserad värdeförändring	197,7
Förändring i valuta	–203,2
Fastighetsvärde 30 september 2025	**18 806,1**

819
Aktiva investeringsprojekt, mkr

Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	171	107	**278**
Yta, kvm	652 779	257 821	**910 600**
Andel daglig-varor, %	75	93	**80**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	98,6	**97,3**
Marknadsvärde, mkr	13 378	5 428	**18 806**
Marknadsvärde, kr/kvm	20 494	21 054	**20 652**
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,3	5,4	**4,6**
Hyresvärde, mkr	1 068	427	**1 495**

Marknadsvärde fastigheter

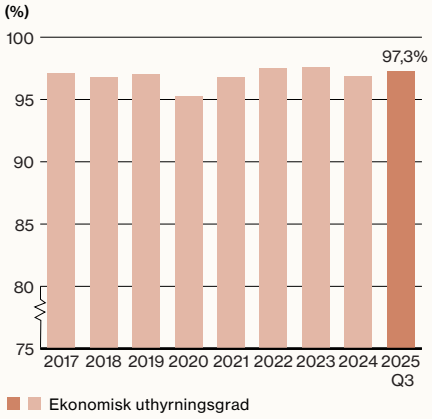


Kontraktsförfallostruktur
Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,6 år (4,5).

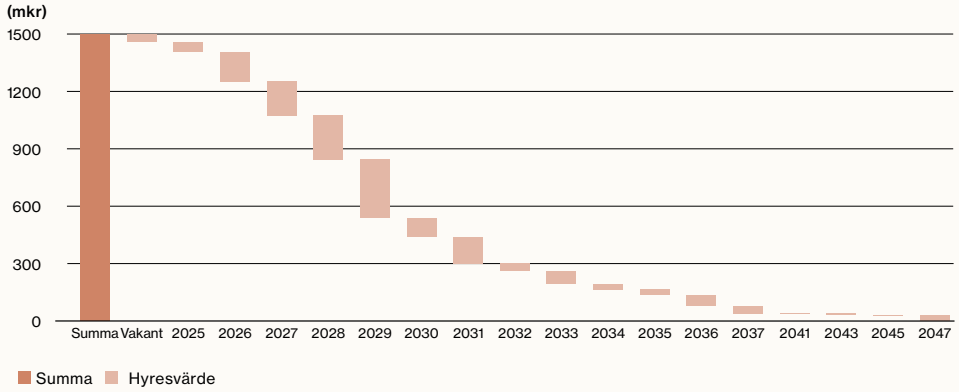
Vakans
Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 september 2025 till 6,3 procent (5,6). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,7 procent (2,9).

Nettouthyrning
Nettouthyrningen för kvartalet var 2,7 msek (4,3).

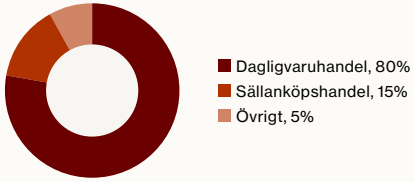
Ekonomisk uthyrningsgrad



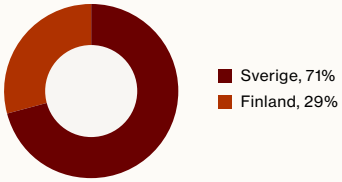
Kontraktsförfallostruktur, summa av hyresvärde



Fördelning hyresvärde per sektor



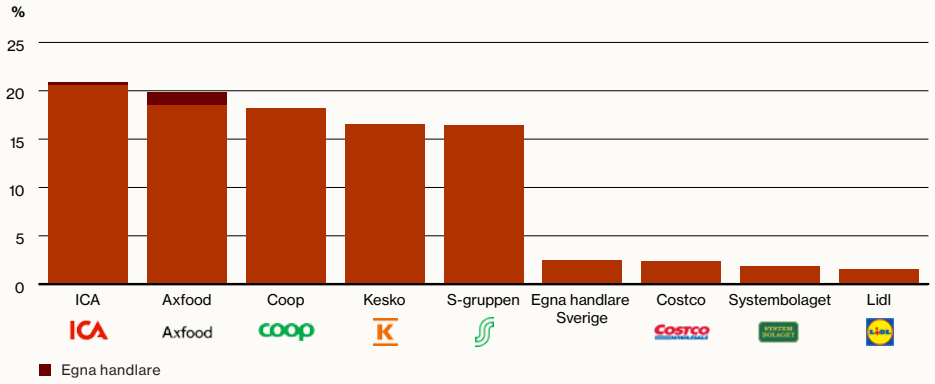
Fördelning fastighetsvärde per land

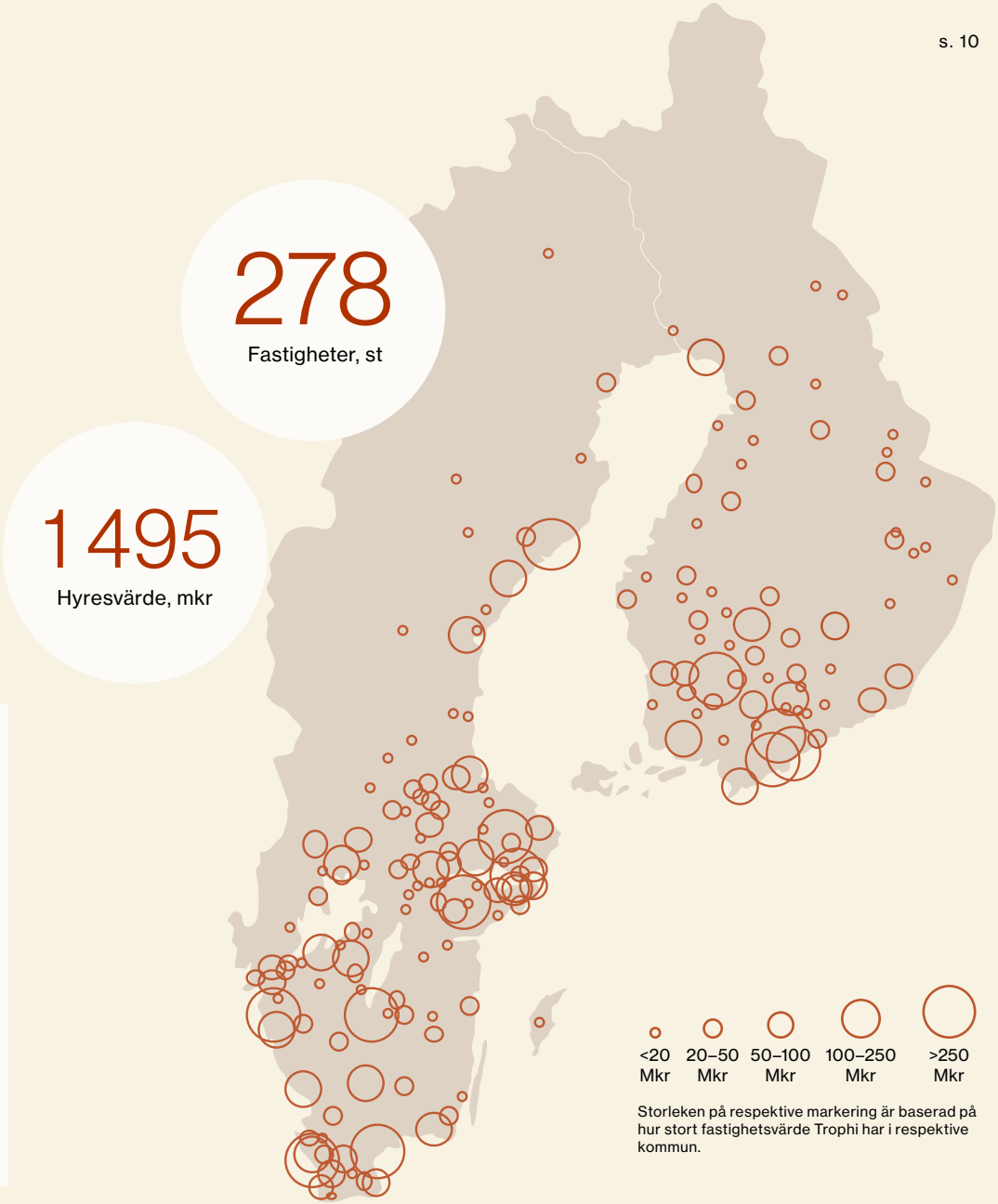


Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 95 procent (96) varav andelen dagligvaror uppgick till 80 procent (80). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21 procent (20) av hyresvärdet följt av Axfood med 19 procent (18), Coop med 18 procent (18), och Kesko med 17 procent (17) av hyresvärdet.

Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde





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

Finansiering

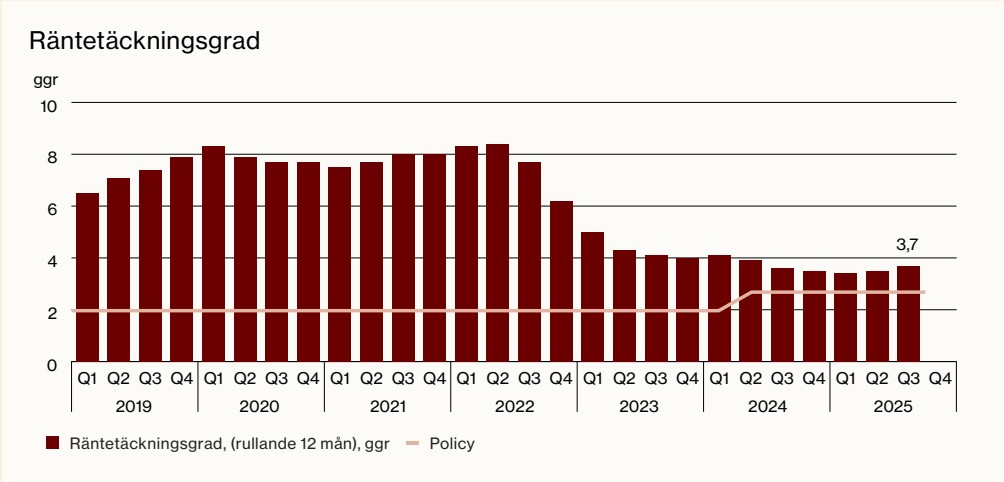
Trophi finansieras med eget kapital, säkerställda banklån och företagscertifikat. Trophi äger fastigheter i Sverige och Finland och har därför behov av finansiering i såväl svenska kronor som euro. Trophis övergripande mål är en kapitalstruktur som stödjer bolagets strategi att säkerställa god riskjusterad avkastning. Trophis bruttobelåningsgrad ska långsiktigt ligga mellan 45 och 55 procent medan räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden ska uppgå till minst 2,5 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 47 procent (46) och räntetäckningsgraden till 3,7 ggr (3,6). Nettobelåningsgraden uppgick till 42 procent (40).

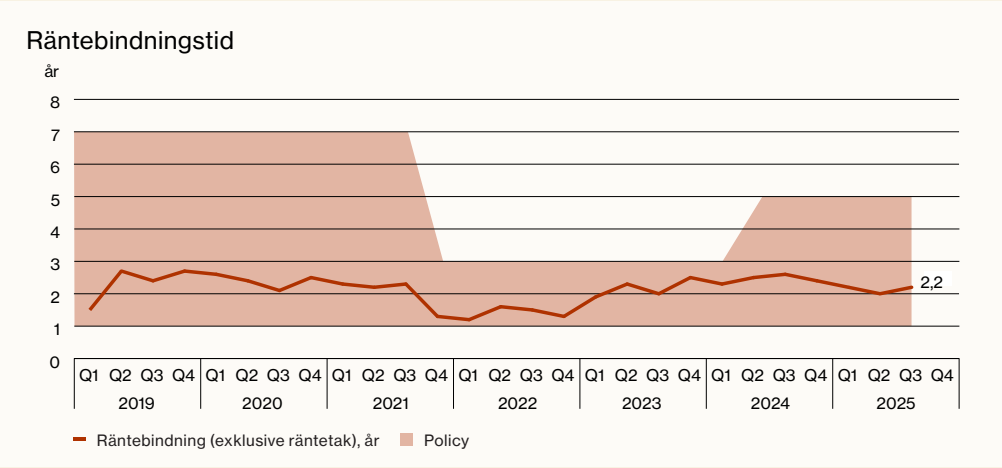
Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 8 867 mSEK (8 111). Trophi lånar från svenska banker och emitterar företagscertifikat i kronor och euro.

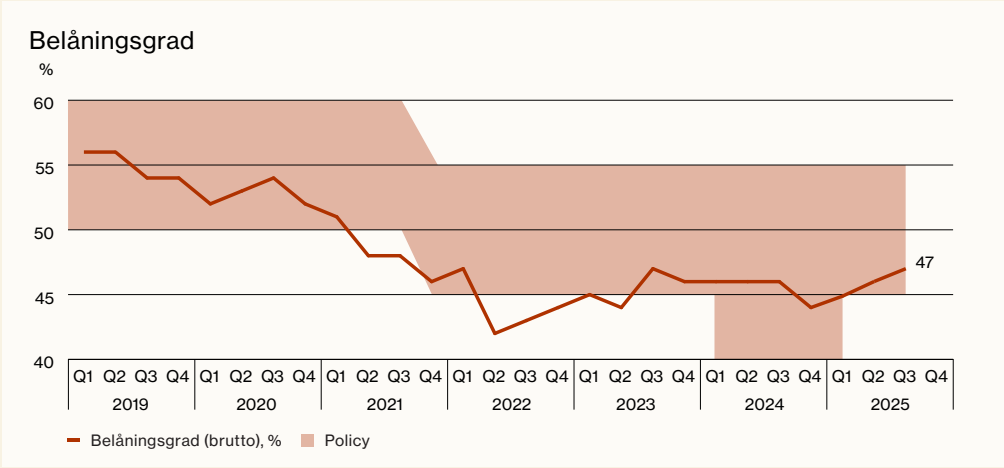
Vid periodens utgång uppgick säkerställd bankfinansiering till 6 891 mSEK (6 551) och emitterade företagscertifikat till 1 976 mSEK (1 560). Trophi har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophi använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 8 837 mSEK (8 039) varav 4 106 mSEK (3 000) utgörs av räntetak. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga ränteexponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader. Valutaexponeringen i euro uppgick till 21,9 procent (21,8) av eget kapital. Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 2,8 år (2,4) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,2 år (2,6).

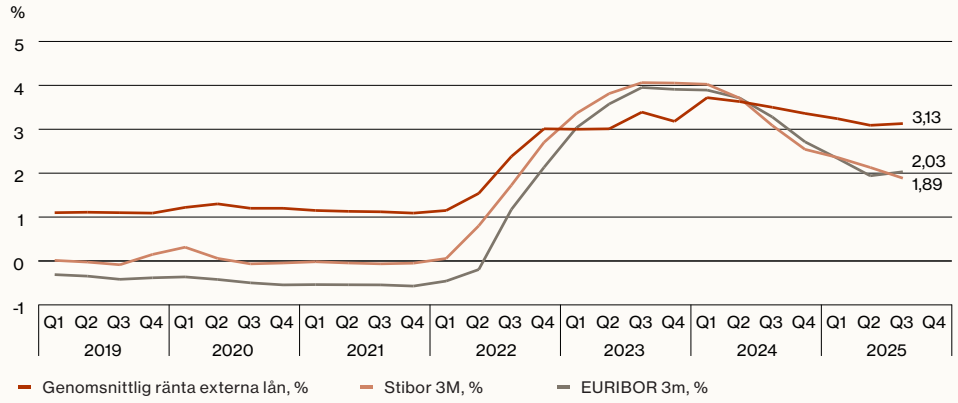
Genomsnittlig ränta inklusive kreditmarginaler och räntederivat uppgick vid periodens slut till 3,1 procent (3,5).



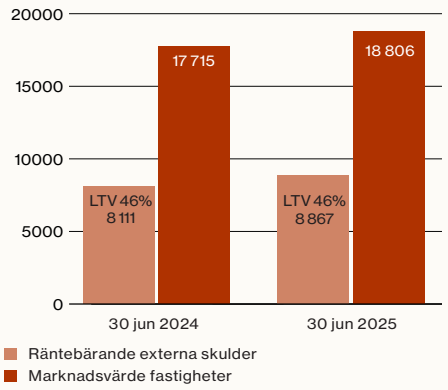




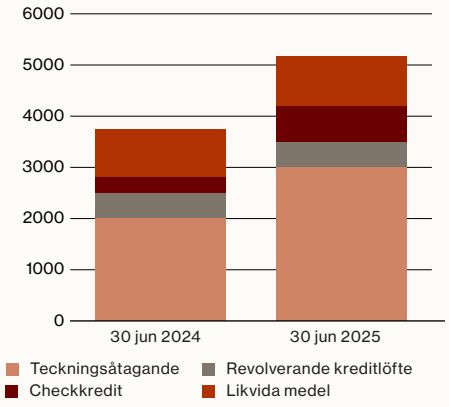
Räntor



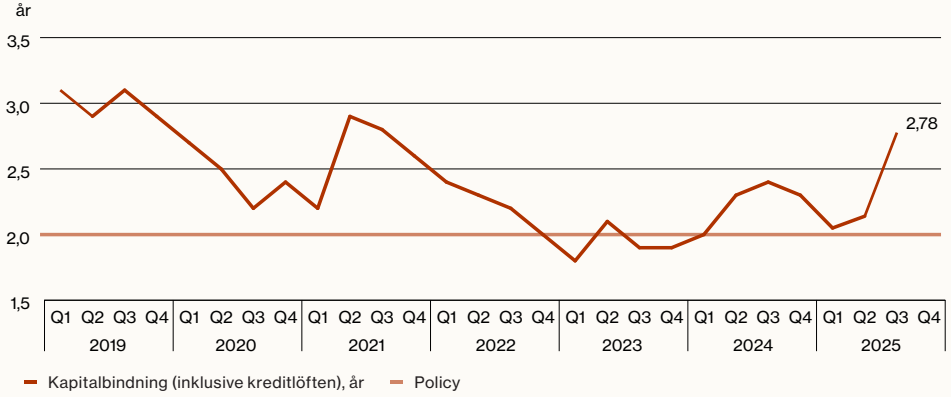
Kapitalstruktur (mSEK)



Betalningsberedskap (mSEK)



Kapitalbindningstid



Kapital- och räntebindning, år (mSEK)

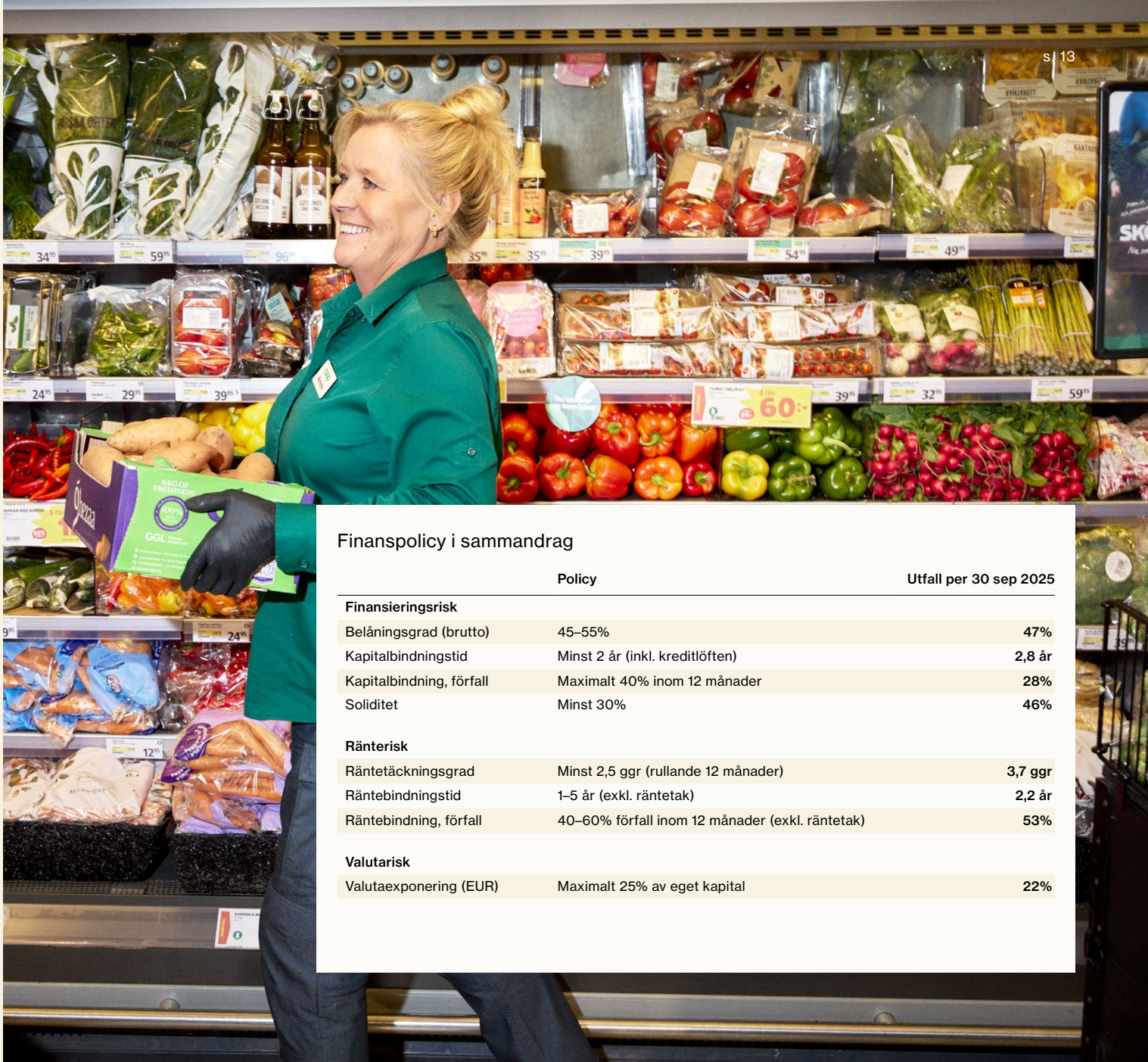
	Kapitalbindning							Räntebindning		
År	**Certifikat förfall**	**Banklån förfall**	**Summa låne-förfall**	**Andel, %**	**Kredit-löften förfall,**	**Förfall total***	**Andel, %**	**Ränte-förfall**	**Andel, %**	**Räntetak förfall**
0–1	1 976	482	2 458	28	700	-	-	4 735	53	-
1–2	-	2 043	2 043	23	1 976	4 000	45	400	5	-
2–3	-	1 000	1 000	11	500	1 500	17	532	6	2 000
3–4	-	1 396	1 396	16	-	1 396	16	900	10	2 106
4–5	-	1 971	1 971	22	-	1 971	22	900	10	-
5–6	-	-	-	-	-	-	-	500	6	-
6–7	-	-	-	-	-	-	-	500	6	-
7–8	-	-	-	-	-	-	-	400	5	-
Summa	**1 976**	**6 891**	**8 867**	**100**	**3 176**	**8 867**	**100**	**8 867**	**100**	**4 106**

*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 sep 2025
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad (brutto)	45–55%	47%
Kapitalbindningstid	Minst 2 år (inkl. kreditlöften)	2,8 år
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 40% inom 12 månader	28%
Soliditet	Minst 30%	46%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,7 ggr
Räntebindningstid	1–5 år (exkl. räntetak)	2,2 år
Räntebindning, förfall	40–60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	53%
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	22%

Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025 juli–sep	2024 juli–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	Rullande 12 månader okt 2024–sep 2025	2024 jan–dec
Hyresintäkter	376,5	371,8	1 137,1	1 117,7	1 532,3	1512,9
Drift- och underhållskostnader	–85,2	–90,9	–276,2	–294,2	–376,3	–394,3
Driftnetto	**291,2**	**281,0**	**861,0**	**823,5**	**1 156,0**	**1 118,5**
Central administration	–30,0	–29,1	–98,7	–92,8	–135,1	–129,1
Finansiella poster	–73,3	–89,1	–224,9	–248,2	–309,7	–332,9
Resultat före värdeförändringar och skatt	**188,0**	**162,7**	**537,3**	**482,5**	**711,3**	**656,5**
– varav förvaltningsresultat	**188,0**	**168,2**	**537,3**	**498,8**	**712,0**	**673,5**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	95,2	–31,7	189,1	–556,4	552,4	–193,0
Värdeförändring derivatinstrument	23,4	–127,0	-72,5	–132,5	7,9	–52,2
Resultat före skatt	**306,5**	**4,1**	**653,9**	**–206,4**	**1271,6**	**411,3**
Aktuell skatt	–12,0	–11,3	–60,5	–39,4	–61,9	–40,8
Uppskjuten skatt	–46,9	5,5	–65,2	75,4	–187,4	–46,9
Periodens resultat	**247,5**	**–1,7**	**528,3**	**–170,4**	**1 022,2**	**323,6**
Periodens resultat	247,5	–1,7	528,3	–170,4	1 022,2	323,6
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	–47,0	–11,1	–172,7	43,2	–134,9	81,0
Summa totalresultat	**200,5**	**–12,8**	**355,5**	**–127,2**	**887,3**	**404,6**

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18 806,1	17 714,7	18 449,9
Tillgångar med nyttjanderätt	187,9	179,6	186,9
Derivatinstrument	42,5	64,3	78,2
Andelar i intresseföretag	1,0	0,9	0,9
Kortfristiga fordringar	225,6	248,1	228,9
Likvida medel	969,0	948,2	617,3
Summa tillgångar	**20 232,2**	**19 155,8**	**19 562,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**9 285,6**	**8 735,2**	**9 267,1**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 415,6	1 232,0	1 359,6
Räntebärande externa skulder	6 379,0	5 348,3	5 382,5
Skulder avseende nyttjanderätter	187,9	179,6	186,9
Ägarlån	0,0	411,8	0,0
Derivatinstrument	55,1	103,3	42,2
Summa långfristiga skulder	**8 037,6**	**7 275,1**	**6 971,2**
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 975,6	1 560,0	1 580,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	491,2	1 179,8	1 188,3
Övriga kortfristiga skulder	442,2	405,7	555,5
Summa kortfristiga skulder	**2 909,0**	**3 145,5**	**3 323,8**
Summa eget kapital och skulder	**20 232,2**	**19 155,8**	**19 562,1**

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025 juli–sep	2024 juli–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	okt 2024–sep 2025	2024 jan–dec
Kassaflöde från löpande verksamhet						
Driftnetto	291,2	281,0	861,0	823,5	1 156,0	1 118,50
Central administration	–30,0	–29,1	–98,7	–92,8	–135,1	–129,1
Betalda räntor och övriga finansiella poster	–71,6	–79,0	–220,2	–230,2	–308,3	–318,3
Betalda inkomstskatter	–45,1	–30,7	–81,1	–64,5	–66,8	–50,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	144,5	142,3	461,0	436,0	645,8	620,9
Förändring av rörelsekapital	–8,4	30,2	14,9	71,1	–51,3	4,9
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**136,1**	**172,5**	**475,9**	**507,1**	**594,5**	**625,7**
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	–38,2	0,0	–331,1	0,0	–331,1	0
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	45,1	0,0	45,4	0,3
Investeringar i projekt	–97,3	–63,2	–290,5	–201,3	–357,4	–268,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-135,5**	**-63,2**	**-576,5**	**-201,3**	**-643,0**	**–267,8**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	321,6	–21,4	791,7	–130,7	810,8	–111,6
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0	0,0	–411,8	–411,8
Utdelning	0,0	0,0	–337,0	0,0	–337,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**321,6**	**-21,4**	**454,7**	**-130,7**	**62,0**	**–523,4**
Periodens kassaflöde	**322,3**	**87,9**	**354,2**	**175,2**	**13,4**	**–165,5**
Likvida medel i början av perioden	647,6	875,1	617,3	794,0	948,2	794
Kursdifferens likvida medel	–0,9	–14,7	–2,4	–21,0	7,4	–11,2
Likvida medel vid periodens slut	**969,0**	**948,2**	**969,1**	**948,2**	**969,1**	**617,3**

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4
RESULTATRÄKNING												
Fastighetsintäkter	376,5	376,7	384,0	395,2	371,8	368,4	377,5	361,3	347,7	342,9	345,2	318,1
Fastighetskostnader	–85,2	–86,7	–104,2	–100,1	–90,9	–97,4	–106,0	–94,0	–75,1	–95,1	–115,7	–116,5
Driftnetto	**291,2**	**290,0**	**279,8**	**295,1**	**281,0**	**271,0**	**271,5**	**267,3**	**272,6**	**247,8**	**229,5**	**201,6**
Central administration	–30,0	–35,3	–33,4	–36,4	–29,1	–33,3	–30,4	–33,4	–24,8	–27,4	–27,1	–27,2
Finansiella poster	–73,3	–78,9	–72,7	–84,7	–89,1	–90,6	–68,4	–69,1	–64,4	–60,2	–62,2	–48,2
Resultat före värdeförändringar och skatt	**188,0**	**175,7**	**173,6**	**174,0**	**162,7**	**147,1**	**172,7**	**164,8**	**183,4**	**160,3**	**140,1**	**126,1**
Varav förvaltningsresultat	188,0	175,7	173,6	174,7	168,2	152,5	178,1	168,2	186,8	163,7	143,3	129,2
Värdeförändring fastigheter	95,2	70,8	23,1	363,3	–31,7	–249,3	–275,4	–391,8	–214,3	–540,2	0,0	–364,8
Värdeförändring derivat	23,4	–105,5	9,7	80,4	–127,0	–42,9	37,3	–237,0	–19,4	44,5	–39,0	9,3
Resultat före skatt	**306,5**	**141,0**	**206,4**	**617,7**	**4,1**	**–145,0**	**–65,5**	**–464,0**	**–50,3**	**–299,4**	**101,1**	**–229,4**
Aktuell skatt	–12,0	–26,9	–21,5	–1,4	–11,3	–10,1	–18,0	–14,8	–19,4	–13,4	–11,8	2,4
Uppskjuten skatt	–46,9	2,5	–20,2	–122,2	5,5	41,9	27,9	99,9	30,1	69,2	–5,0	39,8
Periodens resultat	**247,5**	**116,6**	**164,7**	**494,0**	**–1,7**	**–113,2**	**–55,6**	**–379,0**	**–39,6**	**–243,6**	**84,2**	**–187,2**
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	–47,0	3,7	–129,5	37,8	–11,1	–22,0	76,3	–70,6	–53,8	96,5	30,4	36,8
Periodens totalresultat	**200,5**	**120,3**	**35,2**	**531,8**	**–12,8**	**–135,1**	**20,7**	**–449,6**	**–93,4**	**–147,2**	**114,6**	**–150,4**

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	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	18 228,1	18 337,7	18 204,2
Tillgångar med nyttjanderätt	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,1	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4
Andelar i intresseföretag	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0
Derivat	42,5	43,9	101,9	78,2	64,3	99,2	126,0	155,0	303,7	303,2	259,0	297,7
Övriga tillgångar	225,6	177,4	230,5	228,9	248,1	221,9	205,1	232,7	297,0	251,2	233,6	182,8
Kassa och bank	969,0	647,6	645,0	617,3	948,2	875,1	918,1	794,0	1 433,6	929,4	1 214,6	950,4
Summa tillgångar	**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**	**19 889,5**	**20 202,2**	**19 791,5**
Eget kapital	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	9 405,4	9 552,6	9 437,9
Uppskjuten skatteskuld	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	1 451,5	1 504,1	1 492,4
Derivat	55,1	81,9	27,0	42,2	103,3	35,1	37,9	64,8	0,0	19,1	0,0	3,0
Ägarlån	0,0	0,0	0,0	0,0	411,8	414,0	420,0	404,4	418,8	429,7	410,9	405,6
Räntebärande skulder	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	8 062,8	8 265,1	8 006,3
Leasingskulder	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,2	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4
Övriga skulder	442,2	403,0	391,8	555,5	405,7	368,6	327,2	344,3	328,7	344,3	312,2	289,8
Summa eget kapital och skulder	**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**	**19 889,5**	**20 202,2**	**19 791,5**

Nyckeltal	2025 Q2	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4
FINANSIELLA NYCKELTAL												
Belåningsgrad, %	47,1	46,0	44,9	44,3	45,8	45,9	46,0	45,5	47,5	44,3	45,1	44,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,7	3,6	3,6	3,3	3,2	4,2	3,7	4,5	4,1	3,9	5,0
Soliditet, %	45,9	46,2	47,8	47,4	45,6	45,8	45,9	45,9	46,2	47,3	47,3	47,6
Net debt / EBITDA, ggr rullande 12 mån	7,8	7,9	7,7	7,7	7,4	7,5	7,8	8,2	8,5	9,0	9,1	9,0
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,1	3,1	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,2	3,4	3,0	3,0	3,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,2	2,0	2,2	2,4	2,6	2,5	2,3	2,5	2,0	2,2	1,9	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år (ink. löften)	2,8	2,1	1,6	2,0	1,8	1,6	1,4	1,5	1,8	1,8	2,0	2,2
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL												
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 806	18 618	18 300	18 450	17 715	17 707	17 941	17 961	17 947	18 288	18 338	18 204
Direktavkastning marknadsvärde, % rullande 12 mån	6,0	6,2	6,3	6,3	6,3	6,3	6,1	5,8	5,2	4,9	4,8	4,8
Överskottsgrad, %	75,7	74,9	72,9	73,9	73,7	73,5	71,9	74,0	78,4	72,3	66,5	63,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	97,2	96,7	96,9	97,1	97,7	97,6	97,6	97,6	97,8	97,7	97,5
Uthyrbar yta, tkvm	910,6	914,2	911,9	913,8	900,6	901,7	903,7	903,8	876,4	867,0	865,6	865,3
Operativt kassaflöde	136,1	136,6	203,2	118,6	172,5	165,7	169,0	242,7	95,9	161,0	114,6	73,2
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 917	20 365	20 073	20 190	19 671	19 639	19 853	19 872	20 477	21 025	21 184	21 038
Antal fastigheter	278	277	279	280	279	279	279	278	275	274	273	274

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 2024.

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

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

2026-02-16	Helårsrapport 2025
2026-03-31	Årsredovisning 2025
2026-05-18	Delårsrapport Q2 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

Trophí

www.trophi.se

Besök:
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm

Post:
Trophi Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås