

Q4
2025

Trophí

Helårsrapport januari–december 2025



Fastighetsvärde, mkr

19 319

Antal fastigheter

281

Andel dagligvaror, %

80

Uthyrningsgrad, %

97,7

Sammanfattning jan–dec 2025

- Hyresintäkterna ökade med 0,5 procent till 1 520,9 mkr (1 512,9)
- Driftnettot ökade med 3,5 procent till 1 158,0 mkr (1 118,5)
- Förvaltningsresultatet ökade med 7,3 procent till 722,5 mkr (673,5)
- Resultat efter skatt uppgick till 946,5 mkr (323,6)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,7 procent (96,9)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 19 319 mkr (18 806)
- Nettouthyrningen för helåret uppgick till 25,9 mkr (17,6)

Viktiga händelser under kvartalet

- Förvärv av fastighet i Linköping med Hemköp som ankarhyresgäst
- Förvärv av två fastigheter genom sale & lease back med Coop Karlshamn – Stora Coop Karlshamn och Coop Asarum
- Invigning av ICA Maxi i Landskrona som öppnade tillsammans med Apotek Hjärtat i november
- Johan Augustsson tillträdde som verkställande direktör den 1 december

Trophi i sammandrag

	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	384	395	1 521	1 513
Driftnetto, mkr	297	295	1 158	1 119
Förvaltningsresultat, mkr	185	175	723	674
Resultat efter skatt, mkr	418	494	947	324
Operativt kassaflöde, mkr	168	119	644	626
Net debt / EBITDA, ggr*	7,9	7,7	7,9	7,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 319	18 450	19 319	18 450
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 984	20 190	20 984	20 190
Antal fastigheter, st	281	280	281	280
Uthyrningsbar yta, tkvm	921	914	921	914
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	96,9	97,7	96,9
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,6	4,9	4,6
Överskottsgrad, %	77,4	74,7	76,1	73,9
Direktavkastning– marknadsvärde, %*	6,1	6,2	6,1	6,2
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta, %	47	36	47	36
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,6	3,8	3,5

* Rullande 12 månader.



VD har ordet

Det är med stor stolthet och mycket energi som jag skriver mitt första VD-ord för Trophi. Jag tog vid som VD i december, efter ett långårigt ledarskap av Jan Björk. Jag vill börja med att rikta ett stort tack till Jan för hans ovärderliga insatser för bolaget. Tillsammans med kollegor och samarbetspartners har han byggt en imponerande fastighetsportfölj samt skapat en mycket kompetent organisation.

Ett starkt avslut på året

Under det fjärde kvartalet ökade aktiviteten på transaktionsmarknaden och Trophi genomförde tre förvärv som stärker vår position

- **Linköping:** en fastighet med Hemköp som ankarhyresgäst. Förvärvet adderar en butik med bra läge och parkeringskapacitet som gynnar både hyresgästen och platsens attraktivitet.
- **Karlshamn:** två fastigheter i en sale & leaseback med Coop Karlshamn – Stora Coop Karlshamn och Coop Asarum – med långa hyresavtal som skapar förutsägbarhet.

Portföljen utvecklas

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen ökade med 869 miljoner kronor under året, drivet av projekt i såväl befintligt bestånd, genom nya projekt samt förvärv i såväl Sverige som Finland. Transaktionstakten mot slutet av året bekräftar ett stigande intresse för dagligvaruankrade fastigheter. Samtidigt fortsätter Trophis uthyrningsarbete leverera med god aktivitet i nyuthyrningar och omförhandlingar.

Projekten som skapar morgondagens handelsplatser

Vår projektportfölj fortsatte framåt under året. ICA Maxi i Landskrona öppnade i november tillsammans med Apotek Hjärtat, ICA Supermarket i Skutskär invigdes i slutet av november och vi tecknade avtal med Axfood om en ny Willys i centrala Arvika. I Kalmar planeras byggstart för en ny Willys i mars 2026 med öppning sensommaren 2027. I Tammerfors pågår modernisering av Prisma Koivistonkylä enligt plan och i Muurame färdigställdes en ny S-Market. Dessa investeringar stärker våra fastigheters lägen, förbättrar energieffektiviteten och kundupplevelsen – och de lägger grunden för fortsatt värdetillväxt i portföljen.

Hållbarhet integrerat i förvaltningen

Under året förändrades de regulatoriska förutsättningarna genom Omnibus 1, men vår ambition om transparent och jämförbar hållbarhetsrapportering står fast. För räkenskapsåret 2025 redovisar Trophi frivilligt enligt VSME vilket ger en EU-nära struktur och möjliggör jämförbarhet.

Utsikter för 2026

Vi går in i 2026 med stark finansiell ställning, robust operationell grund och en växande pipeline inom vår kärnverksamhet.

Marknaden är selektiv och konkurrensen hård, men behovet av tillgänglig dagligvaruservice är stabilt. Med långsiktighet och kundfokus fortsätter vi utveckla Trophi.

Till sist vill jag tacka alla medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och vår ägare Tredje AP-fonden för förtroendet och samarbetet under året. Jag ser fram emot att, tillsammans med er, ta Trophi vidare.

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

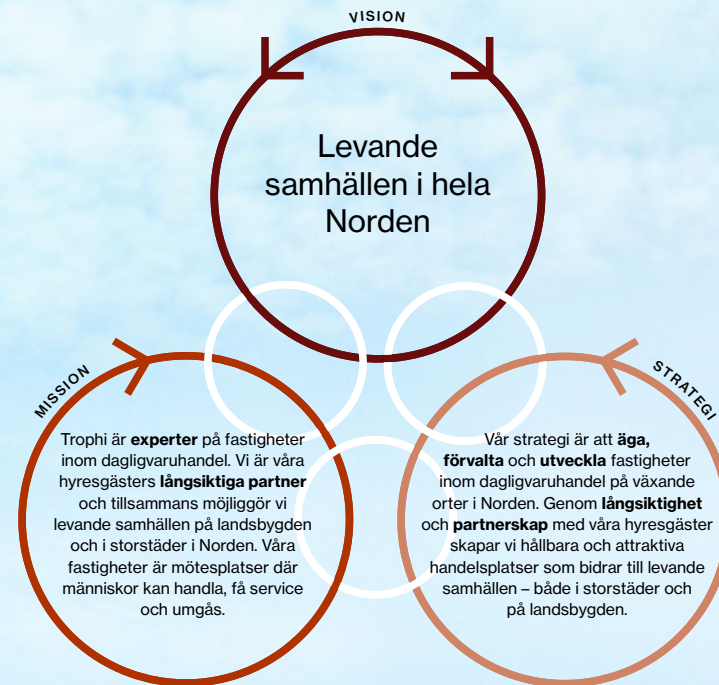
Trophis är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

Trophis kännetecknas av ett långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning, för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 281 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.

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 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 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.

47%

Andel miljöcertifierade fastigheter, yta

Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till december 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

Trophis redovisar ett resultat på 946,5 mkr (323,6) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 722,5 mkr (656,5) vilket är en ökning med 66,0 mkr.

Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 722,5 mkr (673,5), vilket motsvarar en ökning om 7,3 procent jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgick till 1 158,0 mkr (1 118,5), en ökning motsvarande 3,5 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 76,1 procent (73,9), en ökning med 2,2 procentenhet mot föregående år.

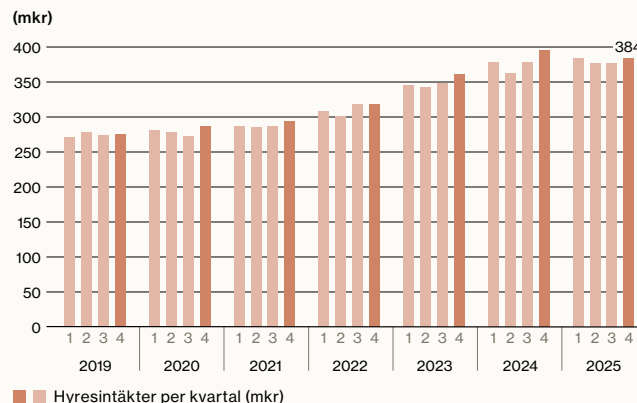
Intäkter

Hysesintäkterna exklusive rabatter, vakanser och drifttillägg uppgick till 1 403,9 mkr (1 380,0) vilket motsvarar en ökning om 1,7 procent jämfört med samma period föregående år.

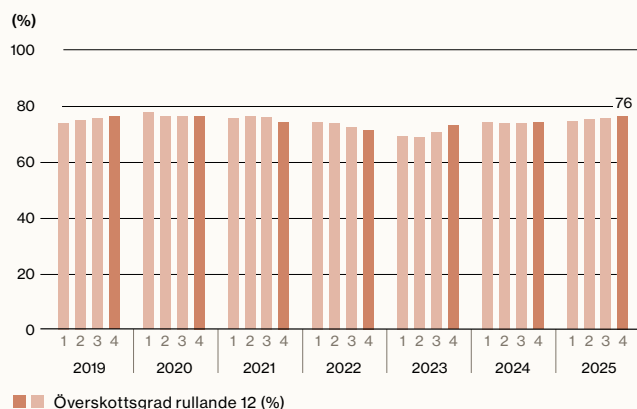
Ökningen förklaras främst av indexuppräknig av befintliga kontrakt.

Drifttillägg och övriga intäkter uppgick till 177,6 mkr (186,2), vilket motsvarar en minskning med 4,6 procent. Föregående års siffra är dock jämförelsestörande då den inkluderar en försäkringsersättning relaterad till den nedbrunna fastigheten i Västerås.

Hysesintäkter per kvartal



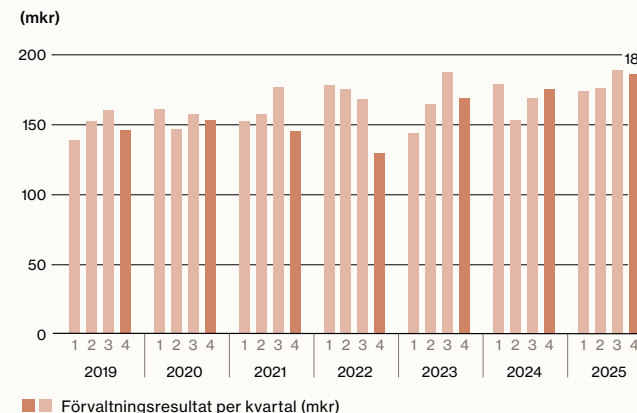
Överskottsgrad



Intäkter

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	1 403,9	1 380,0
Hysesrabatter	-20,0	-14,8
Vakanser	-40,6	-38,5
Drifttillägg och övriga intäkter	177,6	186,2
Summa intäkter	1 520,9	1 512,9

Förvaltningsresultat per kvartal





Jämförbart bestånd

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 1 490,0 mkr (1 495,5), motsvarande en minskning om 0,4 procent, främst hänförlig till lägre drifttillägg kopplat till lägre snöröjningskostnader under 2025. Driftnettot ökade med 2,4 procent till 1 131,7 mkr (1 104,8). Underhållskostnaderna minskade med –21,2 procent till –98,8 mkr (–125,4). Minskningen förklaras huvudsakligen av att jämförelsetalen är belastade med engångskostnader.

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

Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnader uppgick till –362,9 mkr (–394,3) vilket motsvarar en minskning om 8,0 procent jämfört med föregående år. Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre snöröjningskostnader samt att jämförelsetalen är belastade med engångskostnader.

Driftkostnaderna uppgick till –263,2 mkr (–267,9).

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –139,5 mkr (–129,1), vilket är 10,4 mkr högre än föregående år. Kostnadsökningen förklaras främst av högre förvaltningsarvoden avseende ekonomisk, teknisk och portföljförvaltning samt ökade

personalkostnader till följd av fler anställda i slutet av året. Medeltalet anställda under perioden var 20 (19).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –296,1 mkr (–315,9). Övriga finansiella kostnader uppgick till –20,8 mkr (–31,0). Koncernens räntetäckningsgrad för kvartalet uppgick till 3,8 ggr (3,5).

Skatt

Redovisad skatt för helåret 2025 uppgick till –201,1 mkr (–87,7), varav –53,5 mkr (–40,8) i aktuell skatt. Koncernens räntetäckningsgrad för kvartalet uppgick till 3,8 ggr (3,5).

3,8

Räntetäckningsgrad,
ggr

Drift- och underhållskostnader

mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Driftkostnader	–263,2	–267,9
Underhållskostnader	–99,7	–126,4
Summa	–362,9	–394,3

Historisk intjäningsförmåga

mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hyresintäkter	1 520,9	1 512,9
Fastighetskostnader	–362,9	–394,3
Driftnetto	1 158,0	1 118,5
Central administration	–139,5	–129,1
Räntenetto exkl. räntekostnader på ägarlån	–296,1	–315,9
Förvaltningsresultat	722,5	673,5

Jämförbart bestånd

mkr	31 dec 2025	31 dec 2024	Förändring, %
Antal fastigheter, st	274	274	0,0
Marknadsvärde fastigheter	18 680	17 829	4,8

mkr	2025	2024	Förändring, %
Hyresintäkter	1 490,0	1 495,5	–0,4
Driftkostnader	–259,5	–265,3	–2,2
Underhållskostnader	–98,8	–125,4	–21,2
Driftnetto	1 131,7	1 104,8	2,4



Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2025 av 281 fastigheter (278), varav 174 (171) 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

Fastighetsportföljen har externvärderats per 2025-12-31. Värdet på förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2025 till 19 319,1 mkr (18 449,9 föregående år). Investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 421,7 mkr. Förändring i valuta gav en negativ effekt på fastighetsvärdet med -316,2 mkr. 72 procent (71) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophic fastighetsbestånd i Sverige och 28 procent (29) till Trophic bestånd i Finland.

Projekt

Detaljhandelns förutsättningar förändras ständigt. Därför är projektutveckling en viktig del av Trophic 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 731 mkr (672).

19 319

Marknadsvärde, mkr

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

mkr	
Fastighetsvärde 31 december 2024	18 449,9
Förvärv	333,2
Försäljning	-45,1
Investeringar	421,7
Orealiserad värdeförändring	475,6
Förändring i valuta	-316,2
Fastighetsvärde 31 december 2025	19 319,1

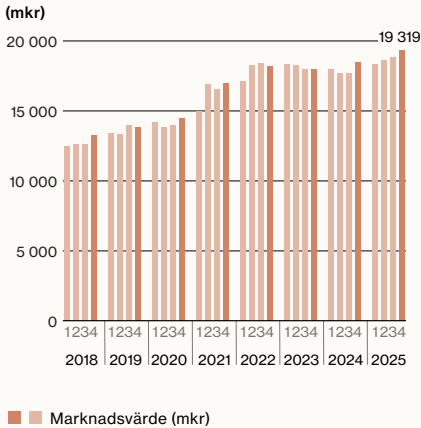
731

Aktiva
investeringsprojekt,
mkr

Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	174	107	281
Yta, kvm	663 363	257 282	920 645
Andel dagligvaror, %	75	93	80
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	98,7	97,7
Marknadsvärde, mkr	13 925	5 394	19 319
Marknadsvärde, kr/kvm	20 992	20 964	20 984
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	5,2	4,9
Hyresvärde, mkr	1 102	417	1 520

Marknadsvärde fastigheter





Kontraktsförfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,9 år (4,6).

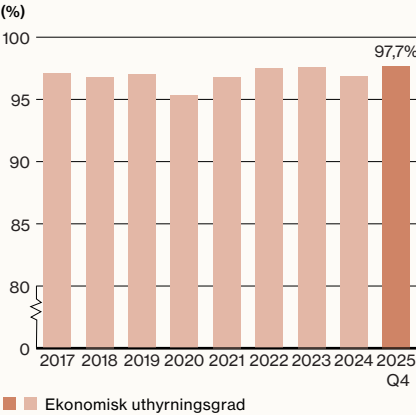
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 december 2025 till 5,5 procent (6,3). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,3 procent (3,1).

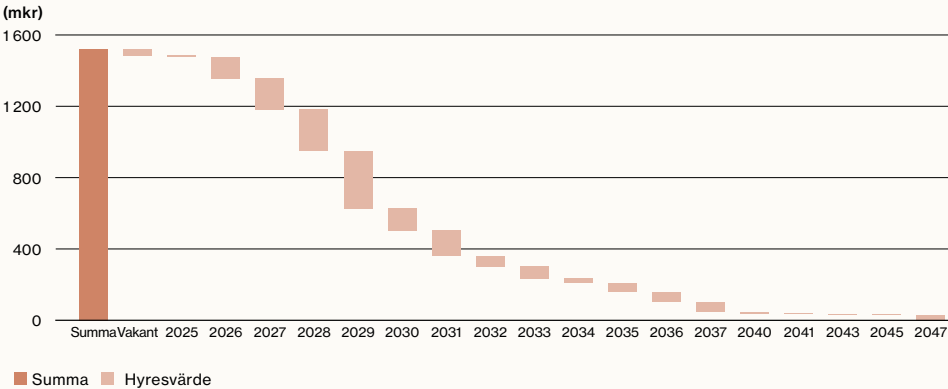
Nettouthyrning

Nettouthyrningen för fjärde kvartalet var 13,3 mkr (27,1 mkr föregående år) och 25,9 mkr (17,6) för helåret 2025.

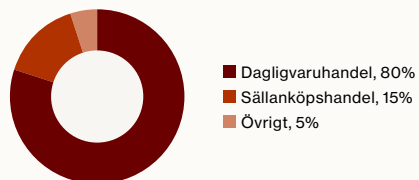
Ekonomisk uthyrningsgrad



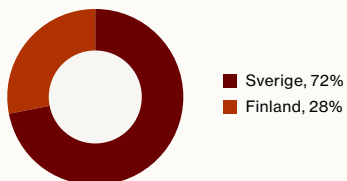
Kontraktsförfallostruktur, summa av hyresvärde



Fördelning hyresvärde per sektor



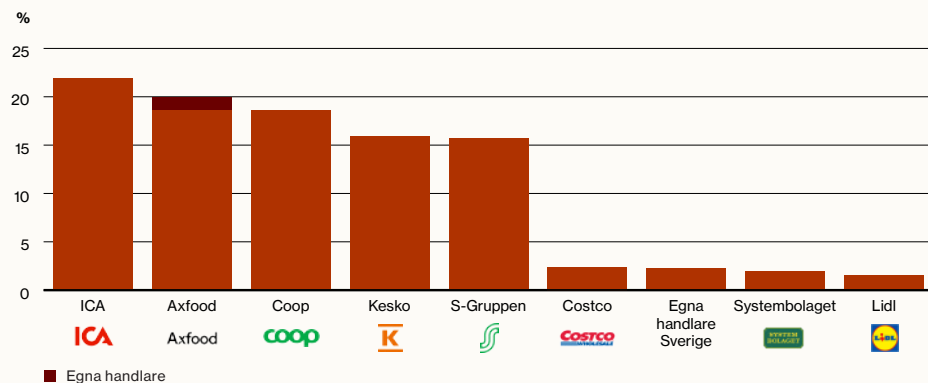
Fördelning fastighetsvärde per land



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 22 procent (21) av hyresvärdet följt av Axfood med 20 procent (19), Coop med 19 procent (18), och Kesko med 16 procent (17) av hyresvärdet.

Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde



281

Fastigheter, st

1 520

Hyresvärde, mkr



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

Finansiering

Trophis 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 tolv månadersperioden ska uppgå till minst 2,5 ggr.

Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 45 procent (47) och räntetäckningsgraden till 3,8 ggr (3,7). Nettobelåningsgraden uppgick till 42 procent (42).

Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 8 757 mSEK (8 867). Trophi lånar från svenska banker och emitterar företagscertifikat i kronor och euro. Vid periodens utgång uppgick

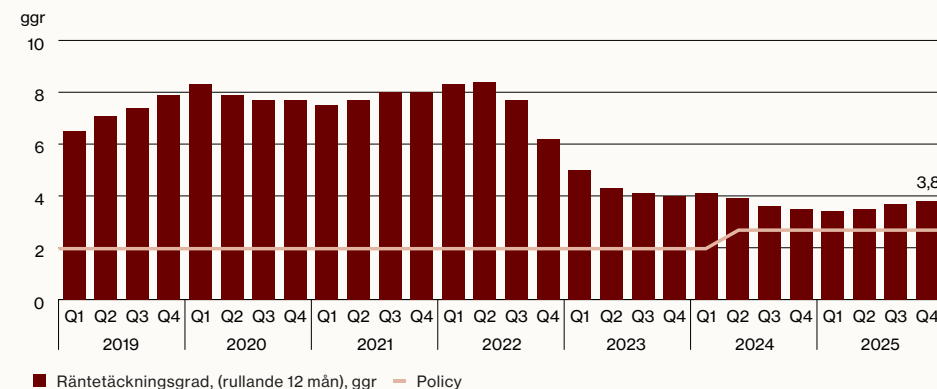
säkerställd bankfinansiering till 6 164 mSEK (6 891) och emitterade företagscertifikat till 2 380 mSEK (1 976). Trophi har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophis använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 8 206 mSEK (8 837) varav 4 082 mSEK (4 106) utgörs av räntetak. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga räntee exponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader.

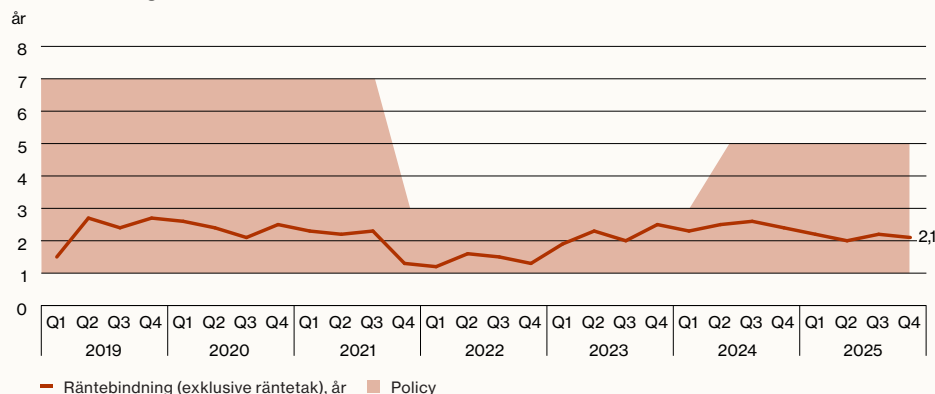
Valutaexponeringen i euro uppgick till 21,7 procent (21,9) av eget kapital. Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 2,6 år (2,8) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,1 år (2,2).

Genomsnittlig ränta inklusive kreditmarginaler och räntederivat uppgick vid periodens slut till 3,15 procent (3,13).

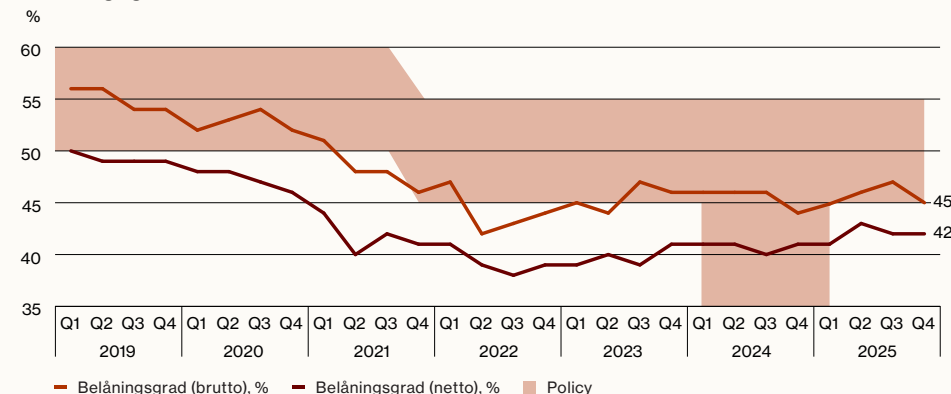
Räntetäckningsgrad



Räntebindningstid

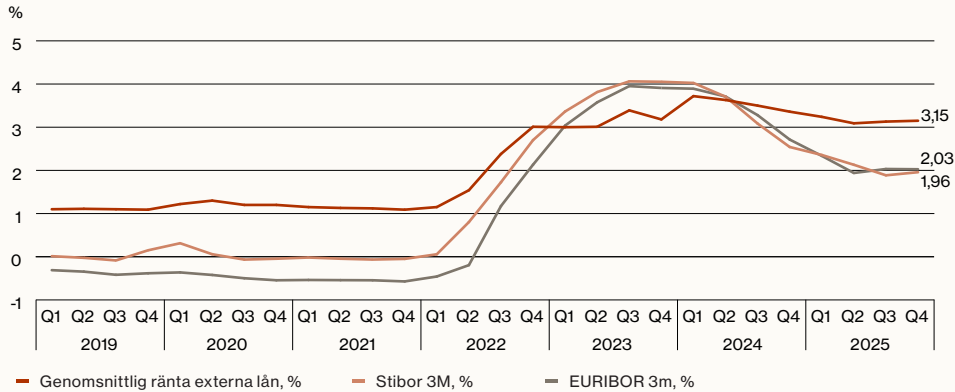


Belåningsgrad

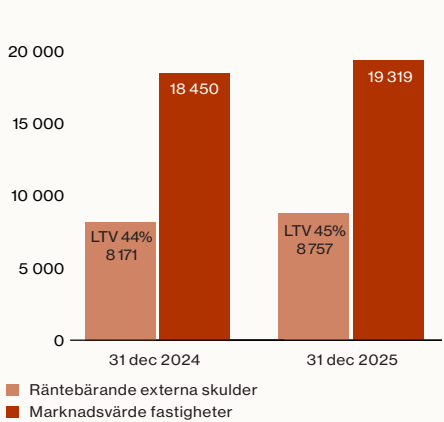




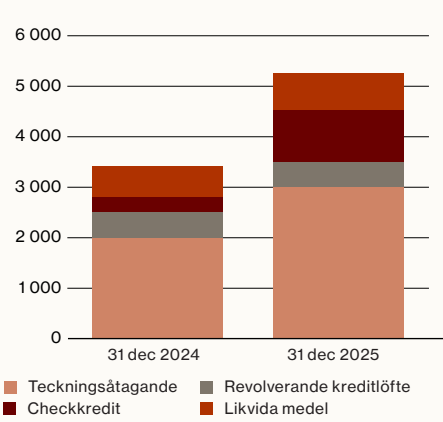
Räntor



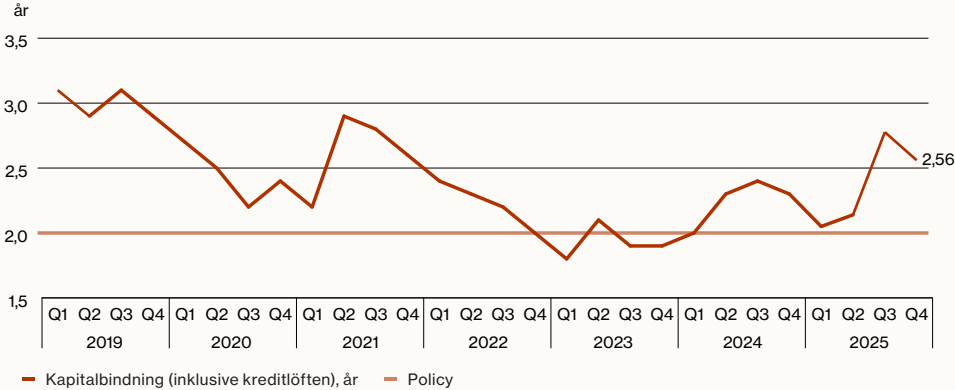
Kapitalstruktur (mSEK)



Betalningsberedskap (mSEK)



Kapitalbindningstid



Kapital- och räntebindning, år (mSEK)

År	Kapitalbindning					Räntebindning				
	Certifikat förfall	Banklån förfall	Summa låne- förfall	Andel, %	Kredit- löften förfall,	Förfall total*	Andel, %	Ränte- förfall	Andel, %	Räntetak förfall**
0-1	2 592	-	2 592	30	516	-	-	5 032	57	-
1-2	-	2 996	2 996	34	2 596	5 089	58	525	6	-
2-3	-	-	-	-	500	500	6	500	6	3 000
3-4	-	1 198	1 198	14	-	1 198	14	400	5	1 082
4-5	-	1 971	1 971	23	-	1 971	23	900	10	-
5-6	-	-	-	-	-	-	-	500	6	-
6-7	-	-	-	-	-	-	-	500	6	-
7-8	-	-	-	-	-	-	-	400	5	-
Summa	2 592	6 164	8 757	100	3 612	8 757	100	8 757	100	4 082

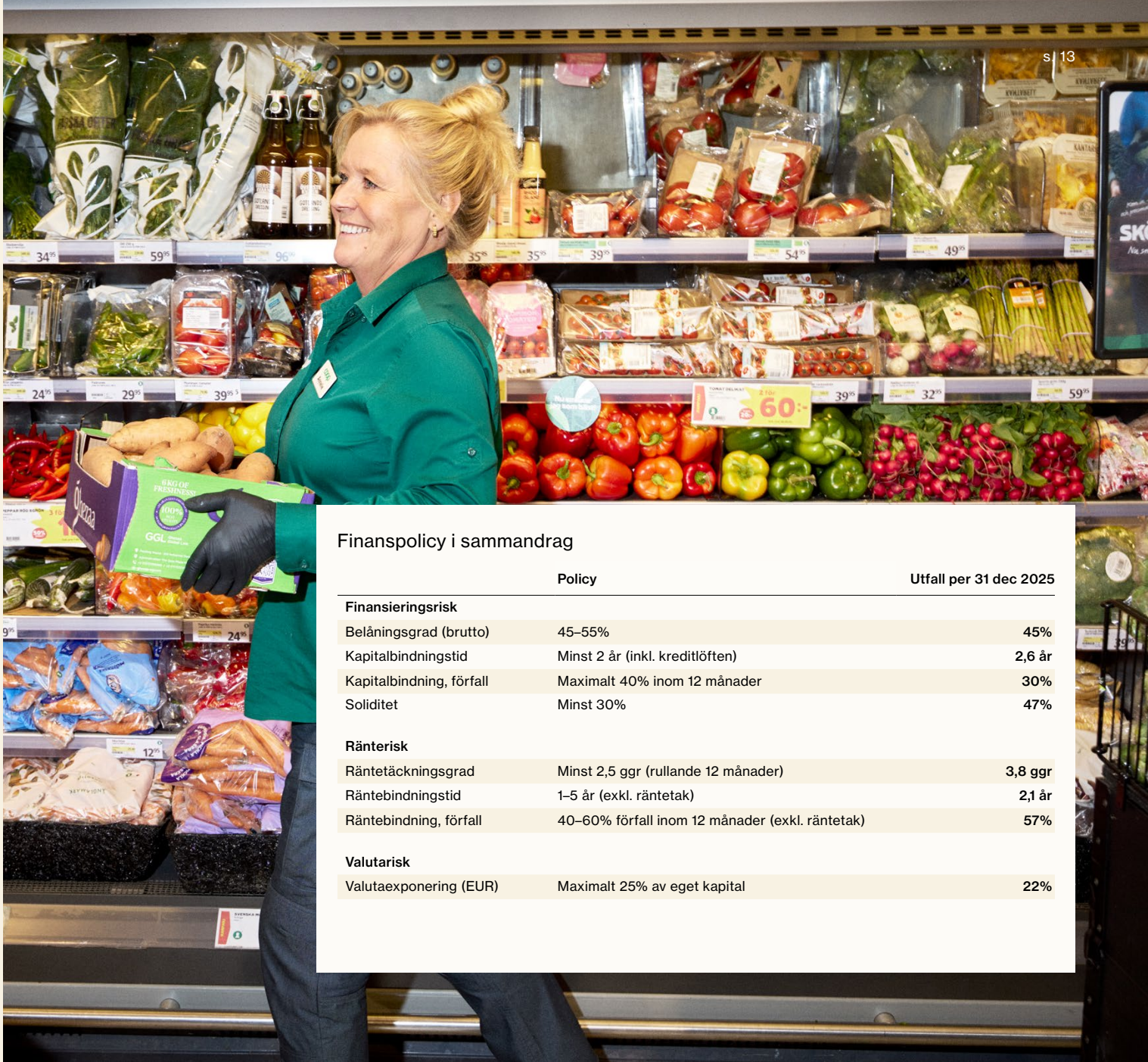
**Räntetaken har strikenivåer på 2-2,5 %

*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 31 dec 2025
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad (brutto)	45–55%	45%
Kapitalbindningstid	Minst 2 år (inkl. kreditlöften)	2,6 år
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 40% inom 12 månader	30%
Soliditet	Minst 30%	47%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,8 ggr
Räntebindingstid	1–5 år (exkl. räntetak)	2,1 år
Räntebinding, förfall	40–60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	57%
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	22%

Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	383,8	395,2	1 520,9	1 512,9
Drift- och underhållskostnader	-86,7	-100,1	-362,9	-394,3
Driftnetto	297,1	295,1	1 158,0	1 118,5
Central administration	-40,8	-36,4	-139,5	-129,1
Finansiella poster	-74,1	-84,7	-296,1	-332,9
Resultat före värdeförändringar och skatt	185,2	174,0	722,5	656,5
- varav förvaltningsresultat	185,2	174,7	722,5	673,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	277,9	363,3	466,9	-193,0
Värdeförändring derivatinstrument	30,6	80,4	-41,9	-52,2
Resultat före skatt	493,7	617,7	1 147,6	411,3
Aktuell skatt	7,0	-1,4	-53,5	-40,8
Uppskjuten skatt	-82,5	-122,2	-147,6	-46,9
Periodens resultat	418,2	494,0	946,5	323,6
Periodens resultat	418,2	494,0	946,5	323,6
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-9,7	37,8	-182,4	81,0
Summa totalresultat	408,5	531,8	764,1	404,6



Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	19 319,1	18 449,9
Tillgångar med nyttjanderätt	184,9	186,9
Derivatinstrument	69,1	78,2
Andelar i intresseföretag	-	0,9
Kortfristiga fordringar	207,0	228,9
Likvida medel	724,4	617,3
Summa tillgångar	20 504,5	19 562,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 694,1	9 267,1
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	1 487,9	1 359,6
Räntebärande externa skulder	6 164,8	5 382,5
Skulder avseende nyttjanderätter	185,0	186,9
Derivatinstrument	36,5	42,2
Summa långfristiga skulder	7 874,2	6 971,2
Kortfristiga skulder		
Företagscertifikat	2 596,4	1 580,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	-	1 188,3
Övriga kortfristiga skulder	339,8	555,5
Summa kortfristiga skulder	2 936,2	3 323,8
Summa eget kapital och skulder	20 504,5	19 562,1



Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Kassaflöde från löpande verksamhet				
Driftnetto	297,1	295,1	1 158,0	1 118,50
Central administration	-40,8	-36,4	-139,5	-129,1
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-75,9	-88,2	-296,1	-318,3
Betalda inkomstskatter	26,4	14,3	-54,7	-50,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	206,8	184,9	667,8	620,9
Förändring av rörelsekapital	-38,9	-66,3	-24,0	4,9
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	167,9	118,6	643,8	625,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-216,5	-	-547,6	-
Försäljning av fastigheter	-	0,3	45,1	0,3
Investeringar i projekt	-131,2	-66,9	-421,7	-268,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-347,7	-66,6	-924,2	-267,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Förändring externa lån och certifikat	-52,9	19,1	738,8	-111,6
Förändring lån från ägare	-	-411,8	-	-411,8
Utdelning	-	-	-337,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52,9	-392,7	401,8	-523,4
Periodens kassaflöde	-232,7	-340,7	121,5	-165,5
Likvida medel i början av perioden	969,0	948,2	617,3	794
Kursdifferens likvida medel	-12,0	9,8	-14,3	-11,2
Likvida medel vid periodens slut	724,4	617,3	724,5	617,3



Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1
RESULTATRÄKNING												
Hysesintäkter	383,8	376,5	376,7	384,0	395,2	371,8	368,4	377,5	361,3	347,7	342,9	345,2
Fastighetskostnader	-86,7	-85,2	-86,7	-104,2	-100,1	-90,9	-97,4	-106,0	-94,0	-75,1	-95,1	-115,7
Driftnetto	297,1	291,2	290,0	279,8	295,1	281,0	271,0	271,5	267,3	272,6	247,8	229,5
Central administration	-40,8	-30,0	-35,3	-33,4	-36,4	-29,1	-33,3	-30,4	-33,4	-24,8	-27,4	-27,1
Finansiella poster	-71,1	-73,3	-78,9	-72,7	-84,7	-89,1	-90,6	-68,4	-69,1	-64,4	-60,2	-62,2
Resultat före värdeförändringar och skatt	185,2	188,0	175,7	173,6	174,0	162,7	147,1	172,7	164,8	183,4	160,3	140,1
Varav förvaltningsresultat	185,2	188,0	175,7	173,6	174,7	168,2	152,5	178,1	168,2	186,8	163,7	143,3
Värdeförändring fastigheter	277,9	95,2	70,8	23,1	363,3	-31,7	-249,3	-275,4	-391,8	-214,3	-540,2	0,0
Värdeförändring derivat	30,6	23,4	-105,5	9,7	80,4	-127,0	-42,9	37,3	-237,0	-19,4	44,5	-39,0
Resultat före skatt	493,7	306,5	141,0	206,4	617,7	4,1	-145,0	-65,5	-464,0	-50,3	-299,4	101,1
Aktuell skatt	7,0	-12,0	-26,9	-21,5	-1,4	-11,3	-10,1	-18,0	-14,8	-19,4	-13,4	-11,8
Uppskjuten skatt	-82,5	-46,9	2,5	-20,2	-122,2	5,5	41,9	27,9	99,9	30,1	69,2	-5,0
Periodens resultat	418,2	247,5	116,6	164,7	494,0	-1,7	-113,2	-55,6	-379,0	-39,6	-243,6	84,2
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-9,7	-47,0	3,7	-129,5	37,8	-11,1	-22,0	76,3	-70,6	-53,8	96,5	30,4
Periodens totalresultat	408,5	200,5	120,3	35,2	531,8	-12,8	-135,1	20,7	-449,6	-93,4	-147,2	114,6

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	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	18 228,1	18 337,7
Tillgångar med nyttjanderätt	184,9	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,1	166,9	174,5	176,7	157,3
Andelar i intresseföretag	0,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,0
Derivat	69,1	42,5	43,9	101,9	78,2	64,3	99,2	126,0	155,0	303,7	303,2	259,0
Övriga tillgångar	207,0	225,6	177,4	230,5	228,9	248,1	221,9	205,1	232,7	297,0	251,2	233,6
Kassa och bank	724,4	969,0	647,6	645,0	617,3	948,2	875,1	918,1	794,0	1 433,6	929,4	1 214,6
Summa tillgångar	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	19 889,5	20 202,2
Eget kapital	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	9 405,4	9 552,6
Uppskjuten skatteskuld	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	1 451,5	1 504,1
Derivat	36,5	55,1	81,9	27,0	42,2	103,3	35,1	37,9	64,8	0,0	19,1	0,0
Ägarlån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	411,8	414,0	420,0	404,4	418,8	429,7	410,9
Räntebärande skulder	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	8 062,8	8 265,1
Leasingskulder	185,0	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,2	166,9	174,5	176,7	157,3
Övriga skulder	339,8	442,2	403,0	391,8	555,5	405,7	368,6	327,2	344,3	328,7	344,3	312,2
Summa eget kapital och skulder	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	19 889,5	20 202,2
Nyckeltal	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1
FINANSIELLA NYCKELTAL												
Belåningsgrad, %	45,4	47,1	46,0	44,9	44,3	45,8	45,9	46,0	45,5	47,5	44,3	45,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	3,7	3,6	3,6	3,3	3,2	4,2	3,7	4,5	4,1	3,9
Soliditet, %	47,3	45,9	46,2	47,8	47,4	45,6	45,8	45,9	45,9	46,2	47,3	47,3
Net debt / EBITDA, ggr rullande 12 mån	7,9	7,8	7,9	7,7	7,7	7,4	7,5	7,8	8,2	8,5	9,0	9,1
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,2	3,1	3,1	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,2	3,4	3,0	3,0
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,1	2,2	2,0	2,2	2,4	2,6	2,5	2,3	2,5	2,0	2,2	1,9
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år (ink. löften)	2,1	2,8	2,1	1,6	2,0	1,8	1,6	1,4	1,5	1,8	1,8	2,0
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL												
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 319	18 806	18 618	18 300	18 450	17 715	17 707	17 941	17 961	17 947	18 288	18 338
Direktavkastning marknadsvärde, % rullande 12 mån	6,1	6,0	6,2	6,3	6,3	6,3	6,3	6,1	5,8	5,2	4,9	4,8
Överskottsgrad, %	76,1	75,7	74,9	72,9	73,9	73,7	73,5	71,9	74,0	78,4	72,3	66,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	97,3	97,2	96,7	96,9	97,1	97,7	97,6	97,6	97,6	97,8	97,7
Uthyrbar yta, tkvm	920,6	910,6	914,2	911,9	913,8	900,6	901,7	903,7	903,8	876,4	867,0	865,6
Operativt kassaflöde	167,9	136,1	136,6	203,2	118,6	172,5	165,7	169,0	242,7	95,9	161,0	114,6
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 984	20 917	20 365	20 073	20 190	19 671	19 639	19 853	19 872	20 477	21 025	21 184
Antal fastigheter	281	278	277	279	280	279	279	279	278	275	274	273



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	Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkt i förhållande till hyresvärde.
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.
Hysesintäkter	Hysesintäkter 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

- 2026-03-31 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



www.trophise.se

Besök:
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm

Post:
Trophí Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås

