

Q3
2026

Trophí

Delårsrapport januari–september 2026

Ökade hyresintäkter, %

+3,9

Ökat driftnetto, %

+4,5

Ökat förvaltningsresultat, %

+0,6

Ökat marknadsvärde förvaltningsfastigheter, %

+8,6

Sammanfattning Q3 2026

- Hyresintäkterna ökade med 5,1 procent till 396 mkr (376)
- Driftnettot ökade med 4,6 procent till 304 mkr (291)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 188 mkr (188)
- Resultat efter skatt uppgick till 315 mkr (248)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,7 procent (97,3)
- Marknadsvärdet på förvaltnings-fastigheter uppgick till 20 428 mkr (18 806)
- Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till –0,6 mkr (2,7)

(Jämförelseperiod avser motsvarande period föregående år.)

Sammanfattning jan–sep 2026

- Hyresintäkterna ökade med 3,9 procent till 1 181,5 mkr (1 137,1)
- Driftnettot ökade med 4,5 procent till 899,8 mkr (861,0)
- Förvaltningsresultatet ökade med 0,6 procent till 540,7 mkr (537,3)
- Resultat efter skatt uppgick till 708,9 mkr (528,3)
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 24,5 mkr (12,5)

(Jämförelseperiod avser motsvarande period föregående år.)

Viktiga händelser under kvartalet

- Avyttring av en mindre fastighet i Fagersta.
- Tillträde av utvecklingsprojekt i Skurup där Lidl och Fitness24Seven är blivande hyresgäster.
- Managing Director i Finland, Asset Manager i Finland och en Fastighetschef i Sverige tillträdde sina tjänster.

Trophi i sammandrag

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

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

Bland våra hyresgäster finns de största aktörerna inom dagligvaruhandel som ICA, Coop, Axfood, S-Gruppen och Kesko. Totalt står hyresgästerna inom dagligvaruhandeln för 80 procent av det totala hyresvärdet. Med lång erfarenhet av att äga och förvalta handelsfastigheter har vi en god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och anpassar vi lokalerna utifrån deras specifika behov.

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.

	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	okt 2025–sep 2026	2025 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	396	376	1 182	1 137	1 565	1 521
Driftnetto, mkr	304	291	900	861	1 197	1 158
Förvaltningsresultat, mkr	188	188	541	537	726	723
Resultat efter skatt, mkr	315	248	709	528	1 127	947
Operativt kassaflöde, mkr	106	136	501	476	669	644
Net debt / EBITDA, ggr*	8,8	7,8	8,8	7,8	8,8	7,9
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 428	18 806	20 428	18 806	20 428	19 319
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	21 805	20 652	21 805	20 652	21 805	20 984
Antal fastigheter, st	279	278	279	278	279	281
Uthyrningsbar yta, tkvm	937	911	937	911	937	921
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	97,3	97,7	97,3	97,7	97,7
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,8	4,6	4,8	4,6	4,8	4,9
Överskottsgrad, %*	76,9	77,4	76,2	75,7	76,5	76,1
Direktavkastning– marknadsvärde, %*	6,0	6,3	6,0	6,3	6,0	6,1
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta, %	46	35	46	35	46	47
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	3,7	3,8	3,7	3,8

* Rullande 12 månader.

Fastighetsvärde, mkr

20 428

Andel dagligvaror, %

80

Antal fastigheter

279



Trophi i korthet

- **Fokus på dagligvaruhandel**
  80 procent av hyresvärdet kommer från dagligvaruhandel.
- **Starka hyresgästrelationer**
  Långsiktiga partnerskap med några av Nordens största dagligvaruaktörer.
- **Aktiv förvaltning och utveckling**
  Vi utvecklar våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster och investerar långsiktigt i portföljen.
- **Närvaro i Sverige och Finland**
  279 fastigheter med ett marknadsvärde om 20,4 mdkr.



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.



Hållbarhet

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

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

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.

46%

Andel miljöcertifierade fastigheter, yta

Resultat, intäkter och kostnader

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

Resultat och avkastning

Trophi redovisar ett resultat på 708,9 mkr (528,3) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 540,7 mkr (537,3) vilket är en ökning om 3,4 mkr.

Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 540,7 mkr (537,3), vilket motsvarar en ökning om 0,6 procent jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgick till 899,8 mkr (861,0), en ökning motsvarande 4,5 procent.

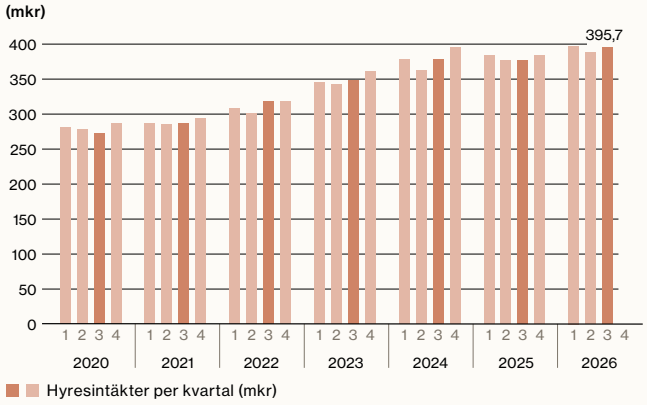
Överskottsgraden för rullande 12 månader uppgick till 76,5 procent (75,4).

Intäkter

Hyresintäkterna exklusive rabatter, vakanser och drifttillägg uppgick under perioden till 1 085,0 mkr (1 077,0), en ökning med 0,7 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter, inklusive hyresrabatter, vakanser och drifttillägg uppgick till 1 181,5 mkr (1 137,1), vilket motsvarar en ökning om 3,9 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av högre drifttillägg och övriga intäkter samt lägre vakanshyror.

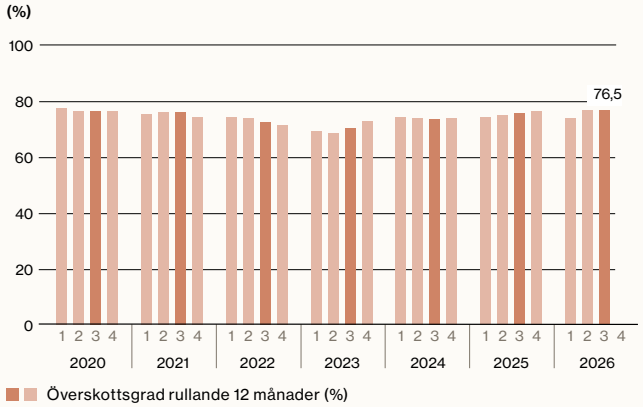
Hyresintäkter per kvartal



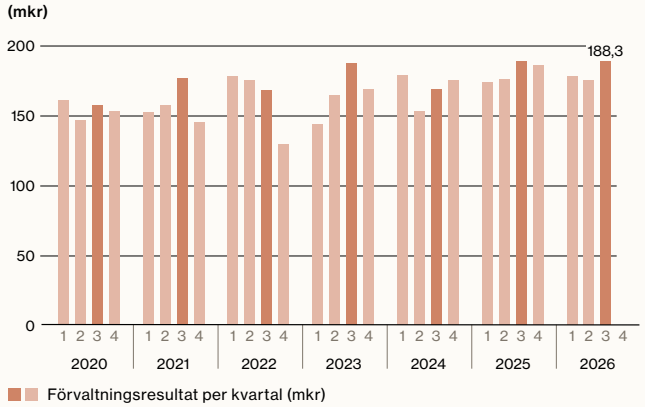
Intäkter

mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep
Hyresintäkter	1 085,0	1 077,0
Hyresrabatter	–16,9	–13,0
Vakanser	–28,0	–33,5
Drifttillägg och övriga intäkter	141,5	106,7
Summa intäkter	**1 181,5**	**1 137,1**

Överskottsgrad



Förvaltningsresultat per kvartal



Drifttillägg och övriga intäkter uppgick till 141,5 mkr (106,7), motsvarande en ökning om 32,6 procent. Ökningen förklaras av högre preliminärt debiterade drifttillägg samt vissa intäkter av tillfällig karaktär.

Jämförbart bestånd

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 1 138,0 mkr (1 104,3), vilket motsvarar en ökning med 3,1 procent. Driftnettot ökade med 3,6 procent till 863,2 mkr (833,0). Utvecklingen förklaras av att drift- och underhållskostnaderna ökade i lägre takt än intäkterna.

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

Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till –281,7 mkr (–276,2), en ökning med 2,0 procent. Underhållskostnaderna uppgick till –74,2 mkr (–72,8), vilket motsvarar en ökning om 1,9 procent. Driftkostnaderna uppgick till –207,5 mkr (–203,4) vilket motsvarar en ökning om 2,0 procent.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –98,8 mkr (–98,7), vilket är i nivå med samma period föregående år. Medelantalet anställda uppgick till 22 (19).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –219,8 mkr (–206,1). Övriga finansiella kostnader uppgick till –40,6 mkr (–18,9). De högre finansiella kostnaderna är främst hänförliga till negativa valutaeffekter samt kostnader i samband med genomförda refinansieringar. Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 3,8 ggr (3,7).

Skatt

Redovisad skatt uppgick till –159,8 mkr (–125,6), varav –55,0 mkr (–60,5) i aktuell skatt.

3,8

Räntetäckningsgrad, ggr

Drift- och underhållskostnader

mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep
Driftkostnader	–207,5	–203,4
Underhållskostnader	–74,2	–72,8
Summa	**–281,7**	**–276,2**

Jämförbart bestånd

mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	Förändring
Antal fastigheter, st	269	269	0,0%
Marknadsvärde fastigheter	19 273	18 563	3,8%

mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	Förändring
Hyresintäkter	1 138,0	1 104,3	3,1%
Driftkostnader	–202,1	–199,8	1,2%
Underhållskostnader	–72,6	–71,5	1,6%
Driftnetto	**863,2**	**833,0**	**3,6%**

Historisk intjäningsförmåga

mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep
Hyresintäkter	1 181,5	1 137,1
Drift- och underhållskostnader	–281,7	–276,2
Driftnetto	**899,8**	**861,0**
Central administration	–98,8	–98,7
Finansnetto	–260,4	–224,9
Förvaltningsresultat	**540,7**	**537,3**

Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2026 av 279 fastigheter (279), varav 171 (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

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick per den 30 september 2026 till 20 428 mkr (18 806). Under perioden genomfördes tre förvärv som ökade fastighetsvärdet med 703,7 mkr (116,2). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 293,8 mkr, medan avyttringar minskade fastighetsvärdet med 332,1 mkr. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 182,4 mkr. Valutakursförändringar hänförliga till den finska verksamheten påverkade fastighetsvärdet positivt med 260,8 mkr.

Vid periodens utgång var 71 procent (71) av fastighetsvärdet allokerat till beståndet i Sverige och 29 procent (29) till beståndet i Finland.

Projekt

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

Vid periodens utgång hade Trophi aktiva investeringsprojekt till ett värde av 685 mkr (629 föregående kvartal).

20 428
Marknadsvärde, mkr

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

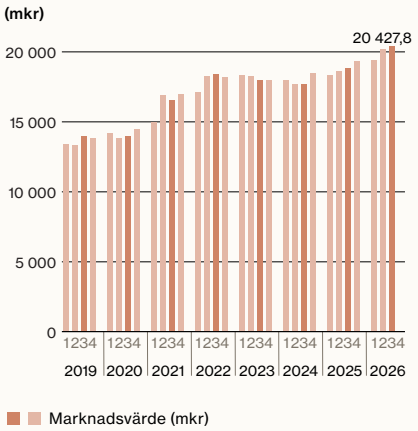
mkr	
Fastighetsvärde 31 dec 2025	19 319,1
Förvärv	703,7
Försäljning	–332,1
Investeringar	293,8
Orealiserad värdeförändring	182,4
Förändring i valuta	260,8
Fastighetsvärde 30 september 2026	**20 427,7**

685
Aktiva investeringsprojekt, mkr

Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	171	108	**279**
Yta, kvm	670 647	266 177	**936 824**
Andel dagligvaror, %	75,1	92,6	**80,0**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	98,4	**97,7**
Marknadsvärde, mkr	14 575	5 853	**20 428**
Marknadsvärde, kr/kvm	21 733	21 988	**21 805**
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	5,4	**4,8**
Hyresvärde, mkr	1 136,5	444,4	**1 581**

Marknadsvärde fastigheter

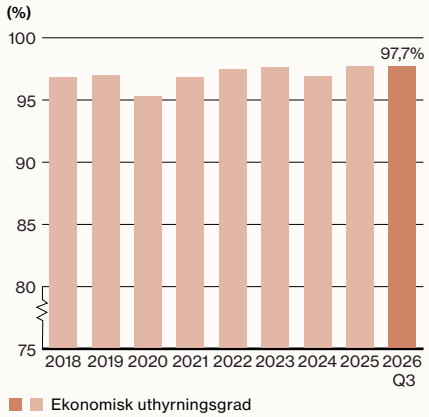


Kontraktsförfallostruktur
Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,8 år (4,9).

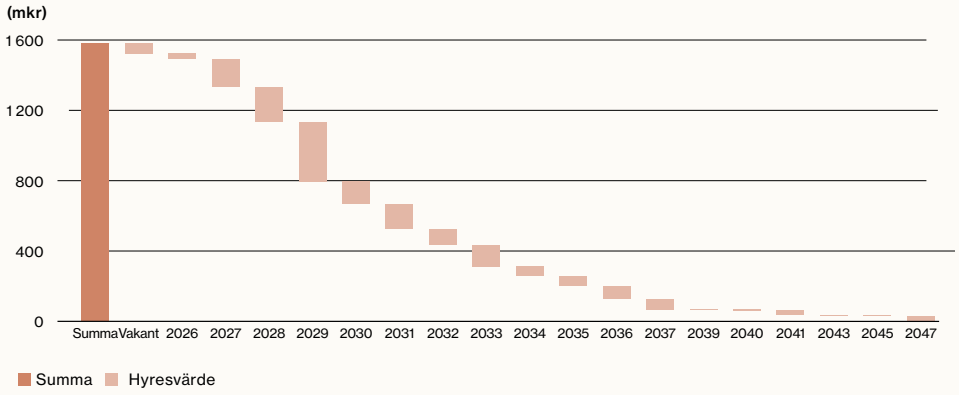
Vakans
Ytvakansen i portföljen uppgick vid periodens utgång till 5,9 procent (5,0). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,3 procent (2,0).

Nettouthyrning
Nettouthyrningen uppgick till –0,6 mkr (23,9 föregående kvartal) under kvartalet och till 24,5 mkr för perioden.

Ekonomisk uthyrningsgrad

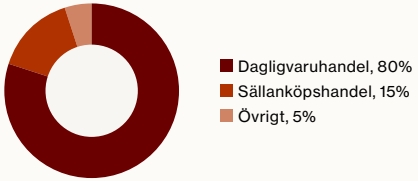


Kontraktsförfallostruktur, summa av hyresvärde

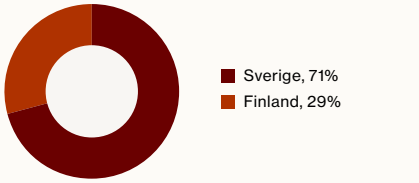




Fördelning hyresvärde per sektor



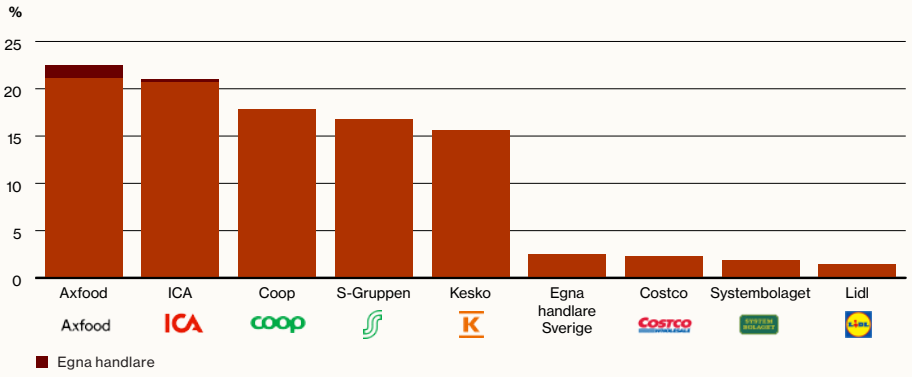
Fördelning fastighetsvärde per land



Hyresgäster

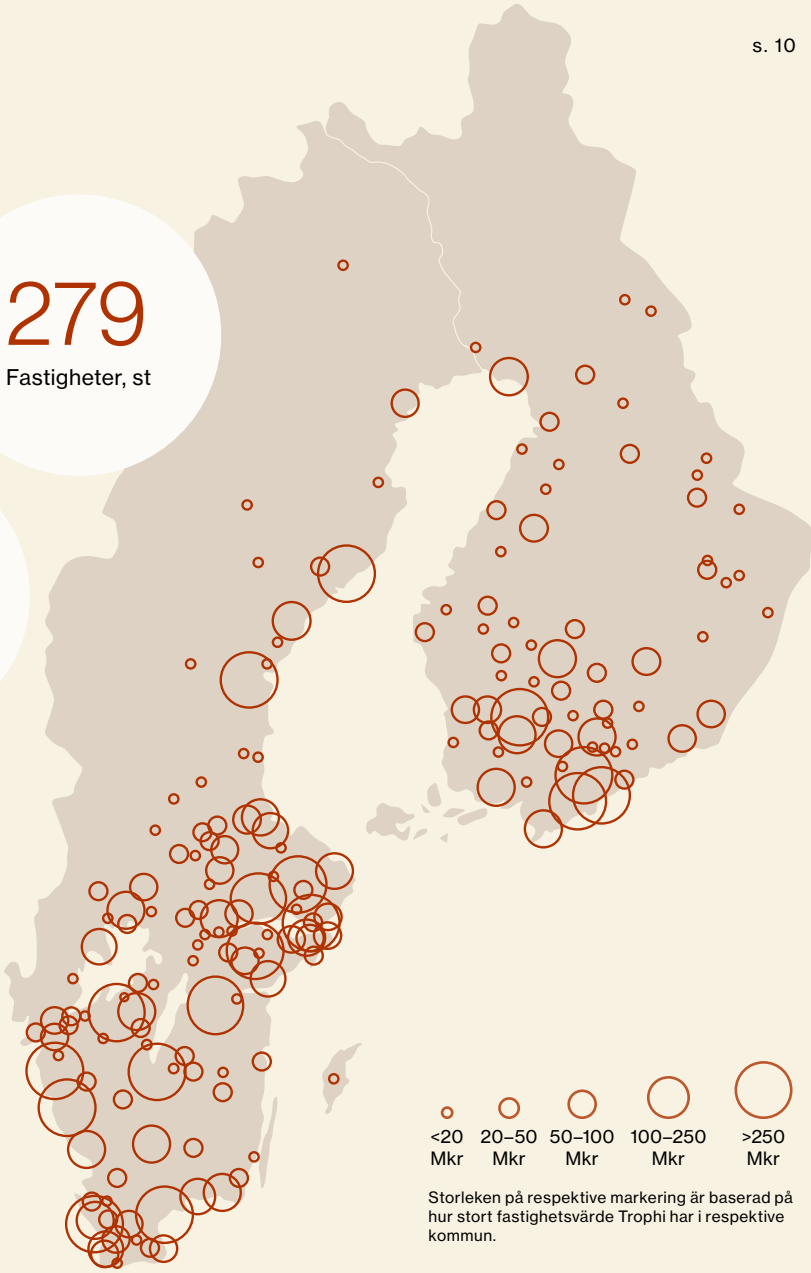
Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 95 procent (95) varav andelen dagligvaror uppgick till 80 procent (80). Axfood har nu gått om ICA och är därmed den största hyresgästen. Vid periodens utgång uppgick Axfood till 21,1 procent (20,9) av hyresvärdet följt av ICA med 20,7 procent (21,5), Coop med 17,8 procent (17,7), S-gruppen med 16,8 procent (16,2) och Kesko med 15,6 procent (15,6) av hyresvärdet.

Trophis största hyresgäster inom dagligvaruhandel, baserat på hyresvärde



279
Fastigheter, st

1 581
Hyresvärde, mkr



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

Finansiering

Trophi finansieras med eget kapital, säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Trophi äger fastigheter i Sverige och Finland och har därför behov av finansiering i såväl svenska kronor som euro. Trophis övergripande mål är en kapitalstruktur som stödjer bolagets strategi och att säkerställa god riskjusterad avkastning. Trophis nettobelåningsgrad ska långsiktigt ligga mellan 45 och 55 procent medan räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden ska uppgå till minst 2,5 ggr.

Vid periodens utgång uppgick nettobelåningsgraden till 45 procent (45) och räntetäckningsgraden till 3,7 ggr (3,8). Bruttobelåningsgraden uppgick till 47 procent (47).

Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 9 697 mSEK (9 511). Trophi lånar från svenska banker och emitterar företagscertifikat i kronor och euro. Trophi har dessutom emitterat en obligation.

Vid periodens utgång uppgick säkerställd bankfinansiering till 6 683 mSEK (6 436), emitterade företagscertifikat till 2 512 mSEK (2 573) och obligationer till 500 mSEK (500).

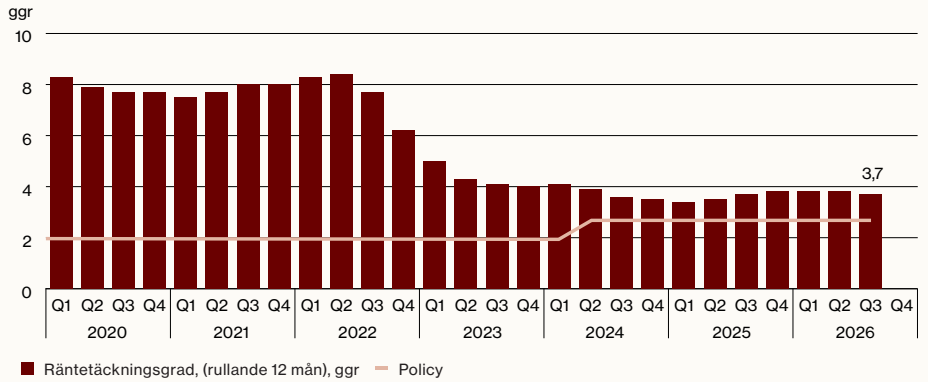
Trophi har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophi använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 9 206 mSEK (9 152) varav 4 266 mSEK (4 219) utgörs av räntetak. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga räntexponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader. Valutaexponeringen i euro uppgick till 21,5 procent (22,4) av eget kapital.

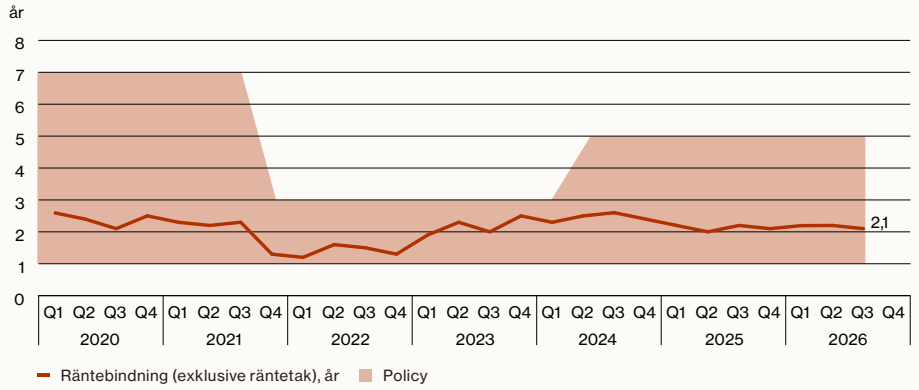
Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 3,0 år (3,1) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,1 år (2,2).

Genomsnittlig ränta inklusive kreditmarginaler och räntederivat uppgick vid periodens slut till 3,16 procent (3,12).

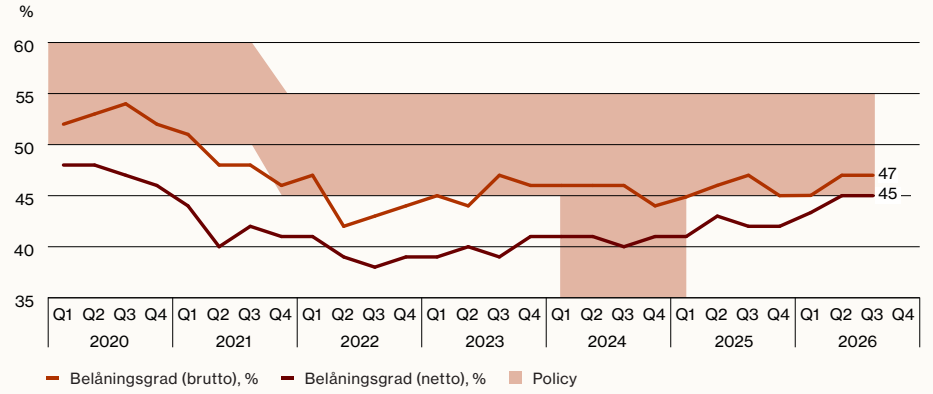
Räntetäckningsgrad



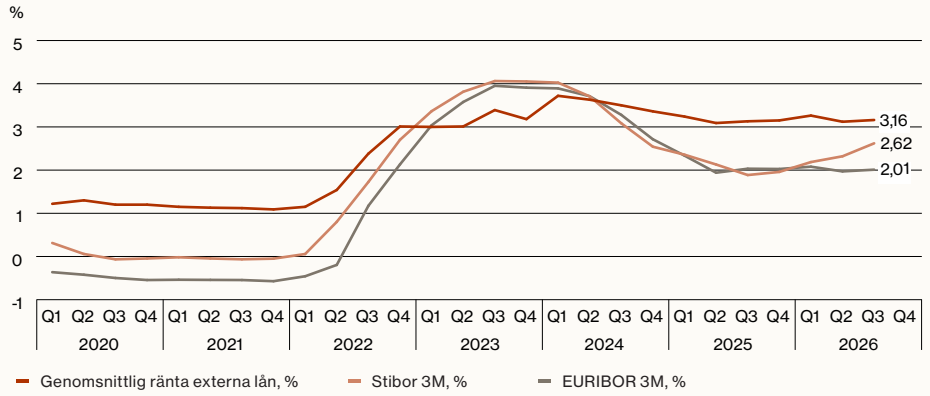
Räntebindningstid



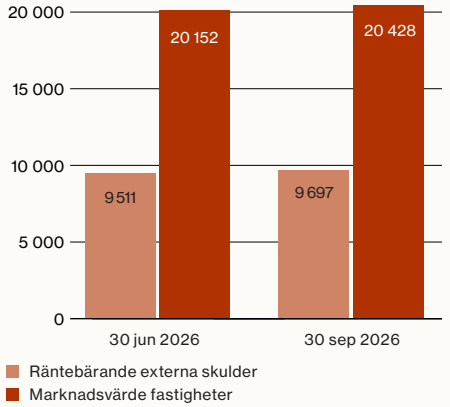
Belåningsgrad



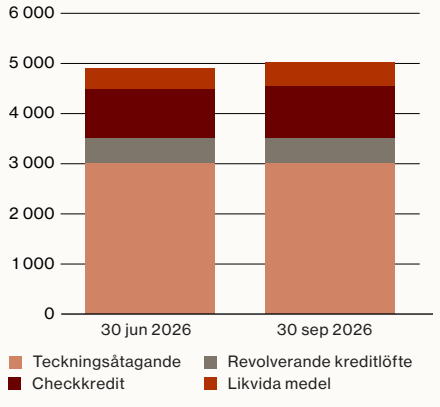
Räntor



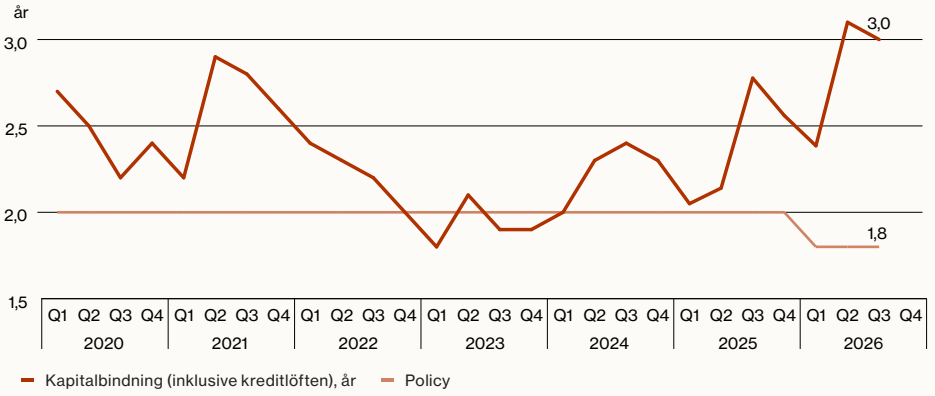
Kapitalstruktur (mSEK)



Betalningsberedskap (mSEK)



Kapitalbindningstid



Kapital- och räntebindning, år (mSEK)

	Kapitalbindning								Räntebindning		
År	Certifikat förfall	Obligation förfall	Banklån förfall	Summa låneförfall	Andel, %	Kreditlöften förfall	Förfall totalt*	Andel, %	Räntebindning förfall	Andel, %	Räntetak förfall**
0–1	2 515	–	–	2 515	26	1 037	–	–	5 157	53	–
1–2	–	–	965	965	10	3 012	3 480	36	540	6	2 000
2–3	–	500	831	1 331	14	–	1 331	14	900	9	2 266
3–4	–	–	3 058	3 058	32	–	3 058	32	900	9	–
4–5	–	–	1 828	1 828	19	–	1 828	19	900	9	–
5–6	–	–	–	–	–	–	–	–	500	5	–
6–7	–	–	–	–	–	–	–	–	400	4	–
7–8	–	–	–	–	–	–	–	–	400	4	–
Summa	**2 515**	**500**	**6 683**	**9 697**	**100**	**4 048**	**9 697**	**100**	**9 697**	**100**	**4 266**

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

*Avser volym förfall med hänsyn tagen till kreditlöften.

Finanspolicy

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

Trophis affärsmodell innebär starka kassaflöden oavsett konjunktur.



Finanspolicy i sammandrag

	Policy	Utfall per 30 september 2026
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	45–55%	**45%**
Kapitalbindningstid	Minst 1,8 år (inkl. kreditlöften)	**3 år**
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 25% inom 12 månader (exkl. certifikat)	**0%**
Soliditet	Minst 30%	**44,8%**
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	**3,7 ggr**
Räntebindningstid	1–5 år (exkl. räntetak)	**2,1 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	2026 juli–sep	2025 juli–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	Rullande 12 månader okt 2025–sep 2026	2025 jan–dec
Hyresintäkter	395,7	376,5	1181,5	1 137,1	1 565,3	1 520,9
Drift- och underhållskostnader	–91,2	–85,2	–281,7	–276,2	–368,4	–362,9
Driftnetto	**304,5**	**291,2**	**899,8**	**861,0**	**1 196,9**	**1 158,0**
Central administration	–20,9	–30,0	–98,8	–98,7	–139,5	–139,5
Finansiella poster	–95,3	–73,3	–260,4	–224,9	–331,5	–296,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	**188,3**	**188,0**	**540,7**	**537,3**	**725,9**	**722,5**
– varav förvaltningsresultat	**188,3**	**188,0**	**540,7**	**537,3**	**725,9**	**722,5**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	29,6	95,2	180,0	189,1	457,9	466,9
Värdeförändring derivatinstrument	167,6	23,4	148,0	–72,5	178,7	–41,8
Resultat före skatt	**385,5**	**306,5**	**868,7**	**653,9**	**1 362,4**	**1 147,6**
Aktuell skatt	–16,7	–12,0	–55,0	–60,5	–48,0	–53,5
Uppskjuten skatt	–53,5	–46,9	–104,9	–65,2	–187,3	–147,6
Periodens resultat	**315,3**	**247,5**	**708,9**	**528,3**	**1127,1**	**946,5**
Periodens resultat	315,3	247,5	708,9	528,3	1127,1	946,5
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	47,7	–47,0	104,1	–172,7	94,4	–182,4
Summa totalresultat	**362,9**	**200,5**	**813,0**	**355,5**	**1 221,6**	**764,1**

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	20 427,8	18 806,1	19 319,1
Tillgångar med nyttjanderätt	186,8	187,9	184,9
Derivatinstrument	179,4	42,5	69,1
Andelar i intresseföretag	–	1,0	–
Kortfristiga fordringar	255,7	225,6	207,0
Likvida medel	493,7	969,0	724,4
Summa tillgångar	**21 543,2**	**20 232,2**	**20 504,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**9 646,1**	**9 285,6**	**9 694,1**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 603,4	1 415,6	1 487,9
Räntebärande externa skulder	7 159,4	6 379,0	6 164,8
Skulder avseende nyttjanderätter	187,0	187,9	185,0
Derivatinstrument	31,7	55,1	36,5
Summa långfristiga skulder	**8 981,4**	**8 037,6**	**7 874,2**
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	2 511,6	1 975,6	2 596,4
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	–	491,2	–
Övriga kortfristiga skulder	404,1	442,2	339,8
Summa kortfristiga skulder	**2 915,7**	**2 909,0**	**2 936,2**
Summa eget kapital och skulder	**21 543,2**	**20 232,2**	**20 504,5**

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2026 juli–sep	2025 juli–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	okt 2025–sep 2026	2025 jan–dec
Kassaflöde från löpande verksamhet						
Driftnetto	304,5	291,2	899,8	861,0	1 196,9	1 158,0
Central administration	–20,9	–30,0	–98,8	–98,7	–139,5	–139,5
Betalda räntor och övriga finansiella poster	–95,3	–71,6	–260,4	–220,2	–336,3	–296,1
Betalda inkomstskatter	–22,4	–45,1	–76,7	–81,1	–50,3	–54,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	165,9	144,5	463,9	461,0	670,8	667,8
Förändring av rörelsekapital	–59,7	–8,4	37,4	14,9	–1,5	–24,0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**106,2**	**136,1**	**501,3**	**475,9**	**669,2**	**643,8**
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	–22,2	–38,2	–711,0	–331,1	–927,5	–547,6
Försäljning av fastigheter	0,6	0,0	330,8	45,1	330,8	45,1
Investeringar	–110,7	–97,3	–293,8	–290,5	–425,0	–421,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–132,3**	**–135,5**	**–674,0**	**–576,5**	**–1 021,7**	**–924,2**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	125,6	321,6	812,9	791,7	760,0	738,8
Utdelning	0,0	0,0	–861,0	–337,0	–861,0	–337,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**125,6**	**321,6**	**–48,1**	**454,7**	**–101,0**	**401,8**
Periodens kassaflöde	**99,5**	**322,3**	**–220,8**	**354,2**	**–453,4**	**121,5**
Likvida medel i början av perioden	406,9	647,6	724,4	617,3	969,0	617,3
Kursdifferens likvida medel	–12,7	–0,9	–10,0	–2,4	–21,9	–14,3
Likvida medel vid periodens slut	**493,7**	**969,0**	**493,7**	**969,0**	**493,7**	**724,5**

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	395,7	388,5	397,3	383,8	376,5	376,7	384,0	395,2	371,8	368,4	377,5	361,3
Fastighetskostnader	–91,2	–85,5	–105,0	–86,7	–85,2	–86,7	–104,2	–100,1	–90,9	–97,4	–106,0	–94,0
Driftnetto	**304,5**	**303,0**	**292,3**	**297,1**	**291,2**	**290,0**	**279,8**	**295,1**	**281,0**	**271,0**	**271,5**	**267,3**
Central administration	–20,9	–38,9	–38,9	–40,8	–30,0	–35,3	–33,4	–36,4	–29,1	–33,3	–30,4	–33,4
Finansiella poster	–95,3	–89,1	–76,0	–71,1	–73,3	–78,9	–72,7	–84,7	–89,1	–90,6	–68,4	–69,1
Resultat före värdeförändringar och skatt	**188,3**	**175,0**	**177,4**	**185,2**	**188,0**	**175,7**	**173,6**	**174,0**	**162,7**	**147,1**	**172,7**	**164,8**
Varav förvaltningsresultat	188,3	175,0	177,4	185,2	188,0	175,7	173,6	174,7	168,2	152,5	178,1	168,2
Värdeförändring fastigheter	29,6	198,1	–47,7	277,9	95,2	70,8	23,1	363,3	–31,7	–249,3	–275,4	–391,8
Värdeförändring derivat	167,6	–95,7	76,2	30,6	23,4	–105,5	9,7	80,4	–127,0	–42,9	37,3	–237,0
Resultat före skatt	**385,5**	**277,4**	**205,8**	**493,7**	**306,5**	**141,0**	**206,4**	**617,7**	**4,1**	**–145,0**	**–65,5**	**–464,0**
Aktuell skatt	–16,7	–22,1	–16,2	7,0	–12,0	–26,9	–21,5	–1,4	–11,3	–10,1	–18,0	–14,8
Uppskjuten skatt	–53,5	–32,2	–19,2	–82,5	–46,9	2,5	–20,2	–122,2	5,5	41,9	27,9	99,9
Periodens resultat	**315,3**	**223,2**	**170,4**	**418,2**	**247,5**	**116,6**	**164,7**	**494,0**	**–1,7**	**–113,2**	**–55,6**	**–379,0**
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	47,7	33,0	23,5	–9,7	–47,0	3,7	–129,5	37,8	–11,1	–22,0	76,3	–70,6
Periodens totalresultat	**362,9**	**256,2**	**193,9**	**408,5**	**200,5**	**120,3**	**35,2**	**531,8**	**–12,8**	**–135,1**	**20,7**	**–449,6**

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	20 427,8	20 151,6	19 376,2	19 319,1	18 806,1	18 617,5	18 299,6	18 449,9	17 714,7	17 707,6	17 941,4	17 961,2
Tillgångar med nyttjanderätt	186,8	185,9	185,8	184,9	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,1	166,9
Andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Derivat	179,4	51,3	110,2	69,1	42,5	43,9	101,9	78,2	64,3	99,2	126,0	155,0
Övriga tillgångar	255,7	230,8	211,9	207,0	225,6	177,4	230,5	228,9	248,1	221,9	205,1	232,7
Likvida medel	493,7	406,9	326,0	724,4	969,0	647,6	645,0	617,3	948,2	875,1	918,1	794,0
Summa tillgångar	**21 543,2**	**21 026,6**	**20 210,2**	**20 504,5**	**20 232,2**	**19 670,7**	**19 459,2**	**19 562,1**	**19 155,8**	**19 083,9**	**19 364,5**	**19 310,7**
Eget kapital	9 646,1	9 283,2	9 388,0	9 694,1	9 285,6	9 085,0	9 302,2	9 267,1	8 735,2	8 748,1	8 883,2	8 862,5
Uppskjuten skatteskuld	1 603,4	1 543,1	1 506,7	1 487,9	1 415,6	1 368,5	1 361,8	1 359,6	1 232,0	1 239,9	1 283,5	1 303,7
Derivat	31,7	62,7	25,2	36,5	55,1	81,9	27,0	42,2	103,3	35,1	37,9	64,8
Ägarlån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	411,8	414,0	420,0	404,4
Räntebärande skulder	9 671,0	9 483,9	8 702,6	8 761,2	8 845,8	8 549,0	8 195,1	8 150,8	8 088,1	8 099,0	8 239,6	8 164,2
Leasingskulder	187,0	186,1	186,0	185,0	187,9	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,2	166,9
Övriga skulder	404,1	467,5	401,6	339,8	442,2	403,0	391,8	555,5	405,7	368,6	327,2	344,3
Summa eget kapital och skulder	**21 543,2**	**21 026,6**	**20 210,2**	**20 504,5**	**20 232,2**	**19 670,7**	**19 459,2**	**19 562,1**	**19 155,8**	**19 039,9**	**19 364,5**	**19 310,7**

Nyckeltal	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4
FINANSIELLA NYCKELTAL												
Belåningsgrad, %	45,1	45,2	43,3	42,0	42,0	43,0	41,3	41,0	40,0	41,0	41,0	41,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,6	3,8	3,8	4,0	3,7	3,6	3,6	3,3	3,2	4,2	3,7
Soliditet, %	44,8	44,2	46,5	47,3	45,9	46,2	47,8	47,4	45,6	45,8	45,9	45,9
Net debt / EBITDA, ggr rullande 12 mån	8,8	8,9	8,2	7,9	7,8	7,9	7,7	7,7	7,4	7,5	7,8	8,2
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,3	3,1	3,3	3,2	3,1	3,1	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,1	2,2	2,2	2,1	2,2	2,0	2,2	2,4	2,6	2,5	2,3	2,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år (ink. löften)	3,0	3,1	2,4	2,6	2,8	2,1	2,1	2,3	2,4	2,3	2,0	1,5
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL												
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 428	20 152	19 376	19 319	18 806	18 618	18 300	18 450	17 715	17 707	17 941	17 961
Direktavkastning marknadsvärde, % rullande 12 mån	6,0	6,1	6,1	6,1	6,0	6,2	6,3	6,3	6,3	6,3	6,1	5,8
Överskottsgrad, %	76,9	75,7	73,2	76,1	75,7	74,9	72,9	73,9	73,7	73,5	71,9	74,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	98,0	97,8	98,1	97,3	97,2	96,7	96,9	97,1	97,7	97,6	97,6
Uthyrbar yta, tkvm	936,8	937,3	915,3	920,6	910,6	914,2	911,9	913,8	900,6	901,7	903,7	903,8
Operativt kassaflöde	106,2	208,4	218,1	167,9	136,1	136,6	203,2	118,6	172,5	165,7	169,0	242,7
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	21 805	21 501	21 169	20 984	20 652	20 365	20 073	20 190	19 671	19 639	19 853	19 872
Antal fastigheter	279	279	276	281	278	277	279	280	279	279	279	278

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång
Efter kvartalets utgång har en portfölj bestående av sex mindre fastigheter avyttrats.

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

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

Definitioner

	Beskrivning
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder, i procent av fastigheternas marknadsvärde, efter avdrag för likvida medel.
Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter.
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresvärdet reducerat med vakanshyran i förhållande till totalt hyresvärde.
Finansnetto	Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.
Förvaltnings-resultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.
Hyresintäkter	Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.
Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra.
Kapitalbindning	Genomsnittliga återstående löptiden på bolagets räntebärande skulder, inklusive löptiden på outnyttjade kreditlöften.
Miljöcertifiering, yta	Miljöcertifierade fastigheter enligt BREEAM In-Use, nivå very good eller högre samt Miljöbyggnad nivå Silver eller högre. Inklusive certifierade fastigheter med lägre nivå som förvärvats inom tre år. Andel av yta.
Net debt / EBITDA	Externa räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till driftnetto med avdrag för central administration, ggr rullande 12 månader.
Räntetäcknings-grad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto samt övriga finansiella kostnader.
Soliditet	Eget kapital genom totala tillgångar.
Uthyrningsbar yta	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter.

Kalendarium

2027-02-15	**Bokslutskommuniké 2026**
2027-03-31	**Årsredovisning 2026**
2027-05-10	**Delårsrapport januari–mars 2027**

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

Nyckeltalsberäkningar

Belåningsgrad Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Utestående räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel	9 204	7 898	9 204	7 898	9 204	8 033
Fastigheternas marknadsvärde	20 428	18 806	20 428	18 806	20 428	19 319
Belåningsgrad	**45,1%**	**42,0%**	**45,1%**	**42,0%**	**45,1%**	**41,6%**

Direktavkastning Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Driftnetto	1 197	1 156	1 197	1 156	1 197	1 158
Viktat marknadsvärde	19 654	18 462	19 654	18 462	19 654	18 940
Direktavkastning	**6,0%**	**6,3%**	**6,0%**	**6,3%**	**6,0%**	**6,1%**

Driftnetto Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Hyresintäkter	396	376	1 182	1 137	1 565	1 521
Drift- och underhållskostnader	–91	–85	–282	–276	–368	–363
Driftnetto	**304**	**291**	**900**	**861**	**1 197**	**1 158**

Ekonomisk uthyrningsgrad Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Hyresvärde	1 581	1 495	1 581	1 495	1 581	1 520
Vakanshyra	37	41	37	41	37	35
Ekonomisk uthyrningsgrad	**97,7%**	**97,3%**	**97,7%**	**97,3%**	**97,7%**	**97,7%**

Förvaltningsresultat Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Driftnetto	304	291	900	861	1 197	1 158
Central administration	–21	–30	–99	–99	–140	–139
Finansnetto	–95	–73	–260	–225	–332	–296
Förvaltningsresultat	**188**	**188**	**541**	**537**	**726**	**723**

Hyresintäkter Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Hyresintäkter, exkl. rabatter, vakanser och tillägg	370	361	1 085	1 077	1 412	1 404
Hyresrabatter	–6	–4	–17	–13	–24	–20
Vakanser	–10	–11	–28	–33	–35	–41
Drifttillägg och övriga intäkter	42	31	141	107	212	178
Hyresintäkter inkl. rabatter, vakanser och tillägg	**396**	**376**	**1 182**	**1 137**	**1 565**	**1 521**

Hyresvärde Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Bruttohyra	1 544	1 454	1 544	1 454	1 544	1 485
Vakanshyra	37	41	37	41	37	35
Hyresvärde	**1 581**	**1 495**	**1 581**	**1 495**	**1 581**	**1 520**

Miljöcertifiering Yta i tkvm	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Miljöcertifierad yta	432	315	432	315	432	430
Total yta	937	911	937	911	937	921
Miljöcertifiering, yta	**46,1%**	**34,6%**	**46,1%**	**34,6%**	**46,1%**	**46,6%**

Net debt / EBITDA Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Net debt	9 204	7 898	9 204	7 898	9 204	8 033
EBITDA	1 050	1 015	1 050	1 015	1 050	1 012
Net debt / EBITDA	**8,8**	**7,8**	**8,8**	**7,8**	**8,8**	**7,9**

Nyckeltalsberäkningar forts.

Räntetäckningsgrad Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025– sep 2026	jan–dec 2025
Driftnetto exkl central administration	282,6	259,5	795	758	1 050	1 012
Finansnetto	–74,1	–65,0	–214	–201	–282	–269
Räntetäckningsgrad	**3,8**	**4,0**	**3,7**	**3,8**	**3,7**	**3,8**

Soliditet Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025– sep 2026	jan–dec 2025
Eget kapital	9 646	9 286	9 646	9 286	9 646	9 694
Totala tillgångar	21 543	20 232	21 543	20 232	21 543	20 504
Soliditet	**44,8%**	**45,9%**	**44,8%**	**45,9%**	**44,8%**	**47,3%**

Uthyrningsbar yta tkvm	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025– sep 2026	jan–dec 2025
Uthyrningsbar yta, tkvm	937	911	937	911	937	921

Överskottsgrad Belopp i mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025– sep 2026	jan–dec 2025
Driftnetto	304	291	900	861	1 197	1 158
Hyresintäkter	396	376	1 182	1 137	1 565	1 521
Överskottsgrad	**76,9**	**77,4**	**76,2**	**75,7**	**76,5**	**76,1**

Trophí



www.trophi.se

Besök:
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm

Post:
Trophi Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås