

Ett starkt år med fokus på
långsiktigt värdeskapade

Sid 5

Dagligvaruhandelns
omsättningsutveckling

Sid 12

Förvärv, investeringar och
värdeförändringar

Sid 22



Årsredovisning 2025

01. Detta är Trophi	Vd-ord _____	5
	Trophis i korthet _____	6
	Våra fastigheter – mer än bara matbutiker _____	8
	Händelser under året _____	9
	Trophis affärsmodell _____	11
	Dagligvaruhandeln _____	12
	Trophis hållbarhetsarbete _____	13

02. Verksamhet	Fastighetsbestånd _____	21
	Projekt _____	23
	Hyresgäster _____	25

03. Finansiering	Ränte- och kreditmarknaden _____	27
	Finansiering _____	28
	Finanspolicy _____	32

04. Finansiell rapportering	Förvaltningsberättelse _____	34
	Förslag till vinstdisposition _____	35
	Risker _____	36
	Flerårsöversikt _____	38
	Räkningar och noter koncern _____	40
	Räkningar och noter moderbolag _____	59
	Styrelsens underskrifter _____	67
	Revisionsberättelse _____	68
	Styrelse _____	71
	Ledningsgrupp _____	72

05. Hållbarhetsredovisning	Om Trophis hållbarhetsredovisning _____	74
	VSME-rapport _____	75
	Klimatbokslut _____	83
	Revisors granskning _____	86

06. Övrigt	Definitioner _____	88
	Nyckeltalsberäkningar _____	89
	Kalendarium _____	90

Den legala årsredovisningen enligt ÄRL framgår av sidorna 33–69.

Coop, Nockeby Torg i Bromma



Levande samhällen i hela Norden

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





Detta är Trophi

01

Vd-ord	5
Trophis i korthet	6
Våra fastigheter – mer än bara matbutiker	8
Händelser under året	9
Trophis affärsmodell	11
Dagligvaruhandeln	12
Trophis hållbarhetsarbete	13

Bäckebol köpcenter, Göteborg



Med långsiktighet, affärsdriv och nära partnerskap med våra hyresgäster har vi fortsatt att utveckla fastigheter inom dagligvaruhandeln.

Ett starkt år med fokus på långsiktigt värdeskapande

2025 blev ett starkt år för Trophi. Med långsiktighet, affärsdriv och nära partnerskap med våra hyresgäster har vi fortsatt att utveckla fastigheter inom dagligvaruhandeln som möter både dagens och morgondagens behov. Under året ökade transaktionsaktiviteten, samtidigt som marknaden präglades av höga krav på kvalitet, stabila kassaflöden och långsiktighet. I detta marknadsläge har vi stärkt portföljen och bekräftat vår roll som en trygg och affärsorienterad partner.

Trophi har fortsatt arbeta aktivt, nära hyresgäster och marknad, och uthyrningsaktiviteten har varit god. Uthyrningsgraden ökade till 97,7 procent och nettouthyrningen för helåret uppgick till 25,9 mkr. Såväl hyresintäkter som förvaltningsresultat har ökat jämfört med föregående år. Dessutom har fastighetsvärdet ökat under 2025, främst drivet av positiva värdeförändringar inom befintlig fastighetsportfölj.

Vi genomförde även flera värdeskapande förvärv och fortsatte att investera i projekt som stärker portföljens kvalitet och attraktionskraft. Under året invigdes bland annat ICA Maxi i Landskrona och ICA Supermarket i Skutskär, samtidigt som nya projekt säkrades i både Sverige och Finland.

Vår omvärld är i konstant och ibland dramatisk rörelse. Trophis fokus på ansvar och hållbarhetsfrågor står dock stadigt. Under året ökade andelen miljöcertifierade fastigheter till 47 procent av den

totala ytan. För räkenskapsåret 2025 rapporterar Trophi frivilligt enligt VSME, vilket ger en EU-nära struktur och möjliggör transparens och jämförbarhet även i ett föränderligt regulatoriskt landskap.

I december 2025 tillträdde jag som verkställande direktör för Trophi efter Jan Björks mångåriga och framgångsrika ledarskap. Det är med stor respekt och entusiasm jag tar stafettpippen vidare.

Med en stabil ägare i Tredje AP-fonden, en kompetent organisation och en tydlig strategi går vi in i 2026 med god finansiell styrka och gott om nya affärsmöjligheter inom vår kärnverksamhet.

Avslutningsvis vill jag tacka mina medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och vår ägare för ett gott samarbete under året. Tillsammans fortsätter vi att utveckla Trophi med fokus på långsiktigt värdeskapande.

Johan Augustsson, vd



Andel dagligvaruhandel

80 %

Antal fastigheter

281

Ekonomisk uthyrningsgrad

97,7 %

Fastighetsvärde, mkr

19 319

Driftnetto, mkr

1 158

Andel miljöcertifierade byggnader, yta

47 %

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

Arninge Centrum, Täby i Stockholm

Trophis i sammandrag

	2025	2024
Hyresintäkter, mkr	1 521	1 513
Driftnetto, mkr	1 158	1 119
Förvaltningsresultat, mkr	723	674
Resultat efter skatt, mkr	947	324
Operativt kassaflöde, mkr	644	626
Net debt/EBITDA, ggr	7,9	7,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 319	18 450
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 984	20 190
Antal fastigheter, st	281	280
Uthyrningsbar yta, tkvm	921	914
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	96,9
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	4,6
Överskottsgrad, %	76,1	73,9
Direktavkastning – marknadsvärde, %	6,1	6,2
Andel miljöcertifierade, % av yta	47	36

Trophis i korthet

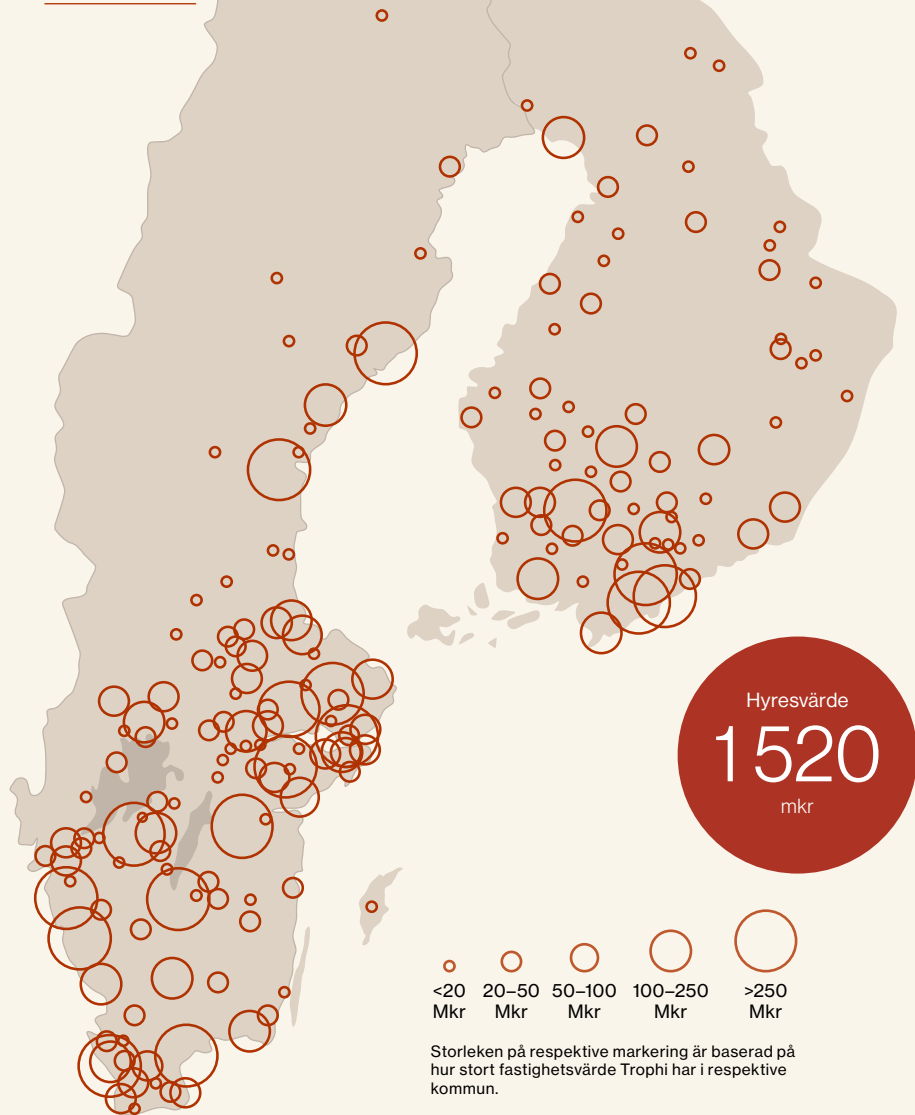
Trophis är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

Trophis kännetecknas av ett långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning, som skapar stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 281 fastigheter finns spridda i hela Sverige och Finland, med tyngdpunkt på de södra delarna i Sverige och Helsingforsregionen i Finland.

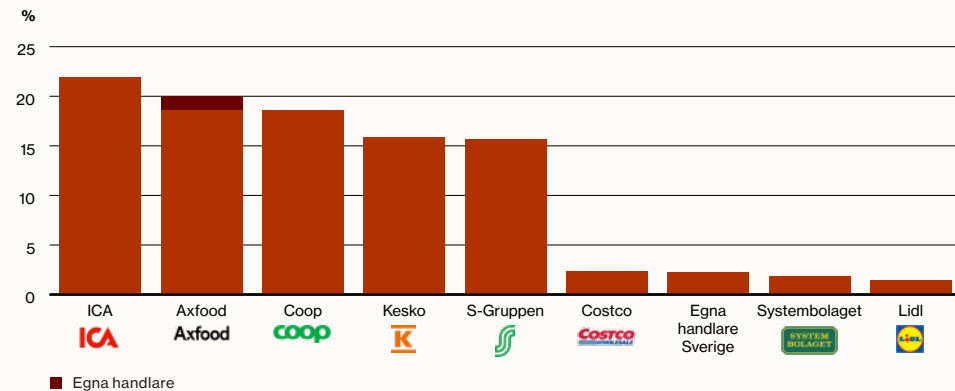
I våra fastigheter finns de största aktörerna inom dagligvaruhandeln som ICA, Axfood, Coop, Kesko och S-gruppen. Totalt står hyresgästerna inom dagligvaruhandeln för 80 procent av det totala hyresvärdet. Den höga andelen hyresgäster med konjunktur-oberoende verksamhet bidrar till stabila kassaflöden och en begränsad risk för hyresbortfall.

Med lång erfarenhet av att äga och förvalta handelsfastigheter har vi en god kunskap om verksamheterna som bedrivs i våra fastigheter. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och anpassar vi lokalerna utifrån deras specifika behov.

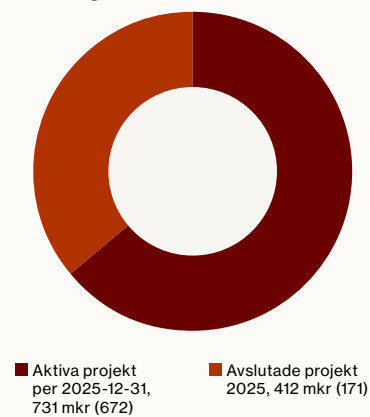
Trophis är helägt av Tredje AP-fonden, AP3. Trophis uppdrag är att genom långsiktigt värdeskapande generera ansvarsfull avkastning till AP3, och därigenom det svenska pensionssystemet.



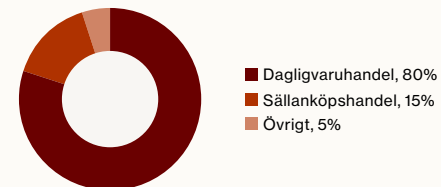
Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde



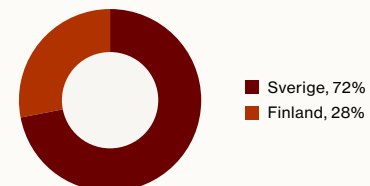
Pågående och avslutade investeringar



Fördelning hyresvärde per sektor



Fördelning fastighetsvärde per land



Våra fastigheter – mer än bara livsmedelsbutiker och starka kassaflöden

Dagligvarubutiken är mer än en plats för inköp. Den är en del av samhällets vardagsinfrastruktur – ett nav för service, arbetstillfällen, trygghet och tillgänglighet, i stad och på landsbygd. Som långsiktig fastighetsägare med fokus på dagligvaruhandel vill vi bidra till levande platser där människor rör sig, möts och får sin vardag att fungera – i hela Sverige och Finland.

Tre sätt vi skapar värde – varje dag

Service nära människor

När dagligvaruhandeln planeras och får rätt förutsättningar kan den bli en naturlig servicepunkt som stärker både stadskärnor och mindre orter. Matbutiken är ofta platsen där flera vardagsärenden sker – och därmed en förutsättning för att service ska finnas kvar över tid.

Tryggare och mer levande miljöer

Butiker med regelbundna besök och tydliga flöden skapar liv i offentliga miljöer – från tidig morgon till kväll. Det ökar platsens attraktivitet och bidrar till trygghet genom rörelse, belysning och aktivitet.

Långsiktig och robust samhällsinfrastruktur

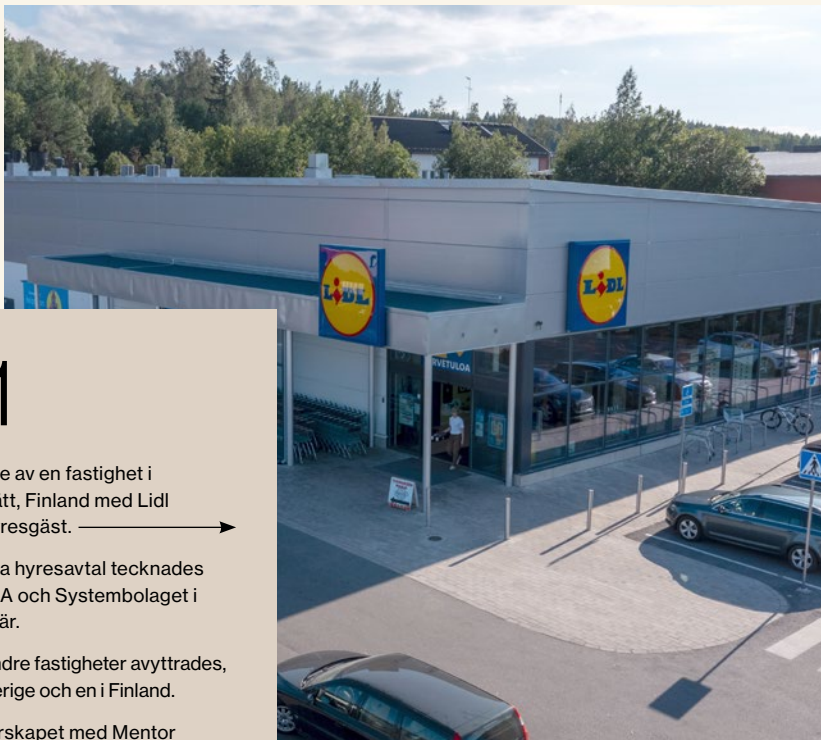
Genom långsiktigt ägande och aktiv förvaltning säkerställer Trophi att dagligvaruhandeln fungerar över tid. Investeringar i fastigheter, teknik och drift skapar robusta handelsplatser som bidrar till stabil service och möjliggör en god beredskap i hela Sverige och Finland.

Läs mer i Trophis rapport här: <https://storage.mfn.se/b6b10cf3-ab68-4c2a-b37b-bd127868c910/troph-i-rapport-2025.pdf>

Händelser under året

Q1

- Tillträde av en fastighet i Kyrkslätt, Finland med Lidl som hyresgäst. →
- Tioåriga hyresavtal tecknades med ICA och Systembolaget i Skutskär.
- Två mindre fastigheter avyttrades, en i Sverige och en i Finland.
- Partnerskapet med Mentor Sverige förnyades för att fortsatt bidra till stöd och vägledning för ungdomar.



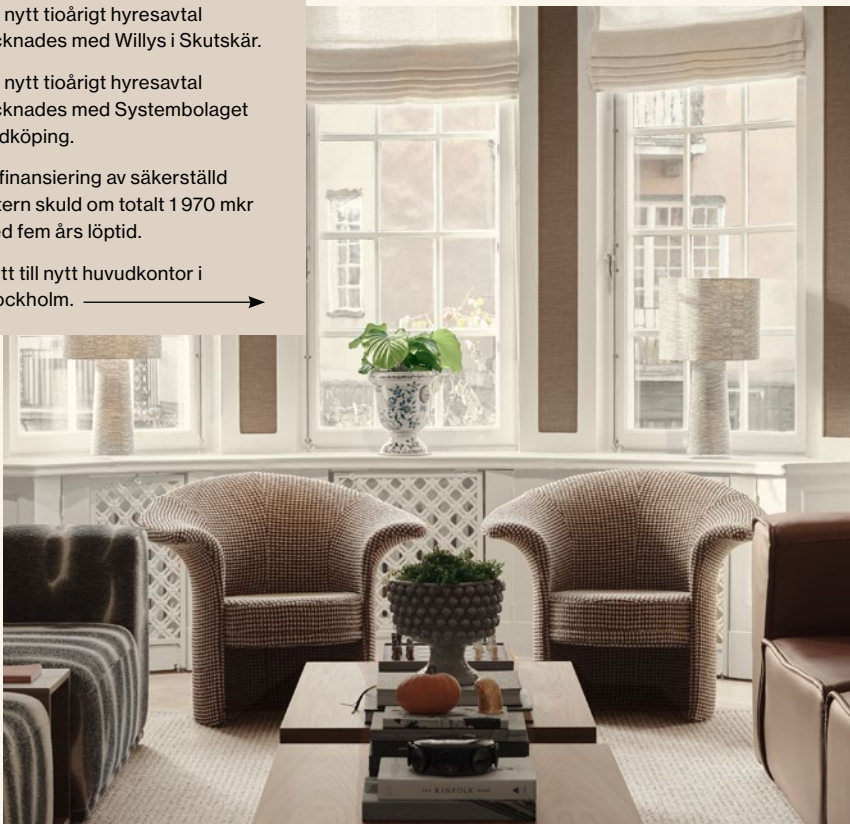
Q2

- Förvärv av en fastighet i Tallkrogen, Stockholm med ICA som största hyresgäst.
- Färdigställd byggnation av en handelsfastighet åt S-gruppen i Muurame, Finland. →
- Uthyrning av cirka 4 000 kvm till IKEA i Boländerna, Uppsala.
- Ett tioårigt hyresavtal tecknades med Jula om cirka 2 600 kvm och ett åttaårigt hyresavtal tecknades med ICA om cirka 11 000 kvm i Råå Center, Helsingborg.
- Utökning av ramen för företagscertifikatprogrammet från 2 000 mkr till 3 000 mkr.
- Flytt till nytt kontor i Helsingfors.
- En mindre fastighet avyttrades i Sverige.



Q3

- Ett nytt tioårigt hyresavtal tecknades med Willys i Skutskär.
- Ett nytt tioårigt hyresavtal tecknades med Systembolaget i Lidköping.
- Refinansiering av säkerställd extern skuld om totalt 1970 mkr med fem års löptid.
- Flytt till nytt huvudkontor i Stockholm. →



Q4

- Förvärv av två fastigheter genom sale & lease back med Coop Karlshamn – Stora Coop Karlshamn och Coop Asarum. →
- Förvärv av fastighet i Linköping med Hemköp som ankarhyresgäst.
- Johan Augustsson tillträdde som ny verkställande direktör den 1 december.



Trophis affärsmodell



Förvärv av fastigheter

Trophis fokuserar på strategiska förvärv av handelsfastigheter med starka hyresgäster, främst inom dagligvaruhandeln. Vi investerar i lägen där vi ser långsiktig potential - på landsbygden och i storstäder runt om i Norden. Våra förvärv ska stärka portföljen och stödja vår vision – att bidra till levande samhällen i hela Norden.



Långsiktig förvaltning

En långsiktig och hållbar förvaltning är grunden i vår affärsmodell. Vi arbetar proaktivt med att optimera våra fastigheter genom drift, energieffektivisering, underhåll och modernisering. Genom att ha en nära relation med våra hyresgäster säkerställer vi att deras verksamheter kan utvecklas och blomstra, samtidigt som vi stärker värdet på våra fastigheter.



Fastighetsutveckling

Trophis är experter på fastigheter inom dagligvaruhandel. Vi arbetar aktivt med att utveckla och anpassa våra fastigheter för att möta dagens och morgondagens behov. Genom ny-, om- och tillbyggnationer samt energieffektiva lösningar skapar vi moderna, hållbara och attraktiva handelsplatser. Vår strategi bygger på att utveckla fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster, vilket gör dem mer konkurrenskraftiga och relevanta över tid.



Partnerskap med våra hyresgäster

Våra hyresgäster är kärnan i vår verksamhet, och vi strävar efter att bygga långsiktiga och värdeskapande relationer med dem. Genom ett nära samarbete kan vi anpassa våra fastigheter efter deras behov och skapa handelsplatser som gynnar både dem och deras kunder. Vår framgång är direkt kopplad till våra hyresgästers framgång, vilket gör partnerskap och gemensam utveckling central för vår affär.



Dagligvaruhandeln

80 procent av Trophis intäkter kommer från hyresgäster som är verksamma inom dagligvaruhandeln.

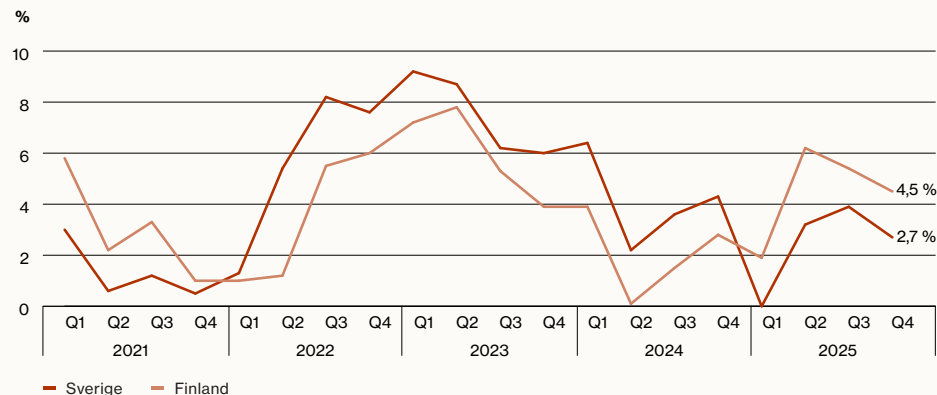
Under året uppgick försäljningsutvecklingen inom den svenska dagligvaruhandeln till 4,5 procent, främst drivet av prisökningar, även om en mindre volymtillväxt noterades. Efter några svagare år visade e-handeln åter tillväxt och e-handelsomsättningen ökade med 8,3 procent under 2025. E-handels andel av den totala

dagligvaruförsäljningen uppgick därmed till 4,4 procent, jämfört med 4,1 procent föregående år.

I Finland ökade den totala försäljningen av dagligvaror med 2,5 procent. Även där drevs försäljningsutvecklingen huvudsakligen av prisökningar, samtidigt som en begränsad volymtillväxt noterades.

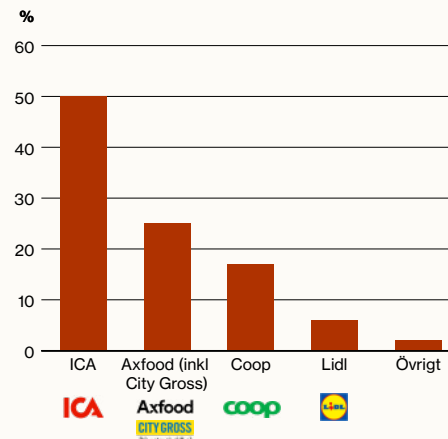
På den svenska marknaden är ICA, Axfood och Coop de största dagligvaruaktörerna, medan den finska marknaden domineras av S-gruppen och Kesko. Nedanstående diagram visar dagligvaruaktörernas marknadsandelar baserat på omsättning.

Dagligvaruhandelns omsättningsutveckling, per kvartal¹⁾ %

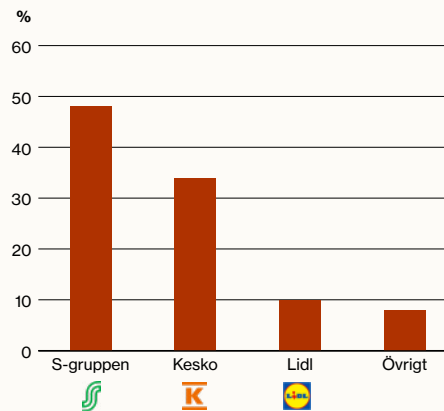


1. Källa: Svensk Dagligvaruhandel, Finnish Grocery Trade Association PTY

Marknadsandelar Sverige baserat på omsättning, %



Marknadsandelar Finland baserat på omsättning, %



Källa: DLF Dagligvarukartan 2024



Trophis hållbarhetsarbete

Trophis är ett ansvarsfullt bolag och strävar mot att vara drivande i fastighetsbranschens omställning till ett mer hållbart samhälle. Det gör vi genom ett långsiktigt och strukturerat hållbarhetsarbete i samverkan med våra hyresgäster och leverantörer. Vårt hållbarhetsarbete ska möta förväntningarna från våra ägare, våra hyresgäster, medarbetare och andra intressenter.

Trophis värdekedja

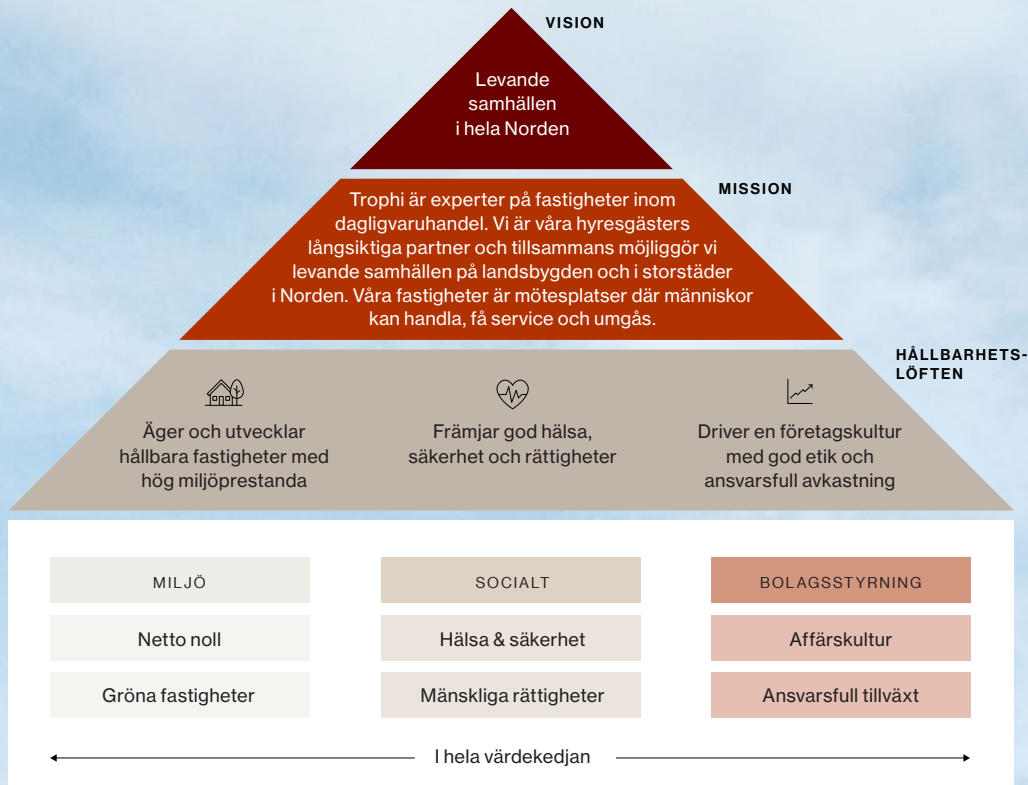
Beskrivningen av Trophis värdekedja visar vilka aktiviteter som ingår i vår verksamhet och var i värdekedjan vår påverkan på människor och miljö uppstår. Genom att kartlägga värdekedjan kan vi identifiera vår mest betydande påverkan och våra största risker, vilket gör det möjligt för oss att rikta insatserna dit de ger mest effekt och nytta. På detta sätt skapar vi långsiktigt värde för våra intressenter.

➤ Se vår värdekedja på sidan 15.

Willys, Länna i Stockholm

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Trophis dubbla väsentlighetsanalys kartlägger verksamhetens mest väsentliga påverkan på människor och miljö samt de risker och möjligheter som hållbarhetsfrågor kan ha på bolagets finansiella ställning. Den dubbla väsentlighetsanalysen omfattar hela värdekedjan och resultatet visar vilka hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för Trophi att arbeta med och följa upp kontinuerligt. Resultatet har integrerats i vår hållbarhetsstrategi som beskriver hur vi utför och styr vårt hållbarhetsarbete. På följande sidor, samt på sidorna 73-82, beskrivs vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga för Trophi och på vilket sätt. På sidan 74 beskriver vi hur vi genomförde vår dubbla väsentlighetsanalys.



Trophis hållbarhetsstrategi

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. På följande sidor beskrivs riktningen för vårt långsiktiga arbete inom våra väsentliga hållbarhetsområden.

Trophis värdekedja



Förvärv av fastigheter



Fastighetsutveckling



Långsiktig förvaltning



Partnerskap med våra hyresgäster

Uppströms

Uppströms i värdekedjan sker en löpande utveckling av fastighetsbeståndet genom nybyggnation, ombyggnation och underhåll.

- Leverantörer
- Kommuner

Egen verksamhet

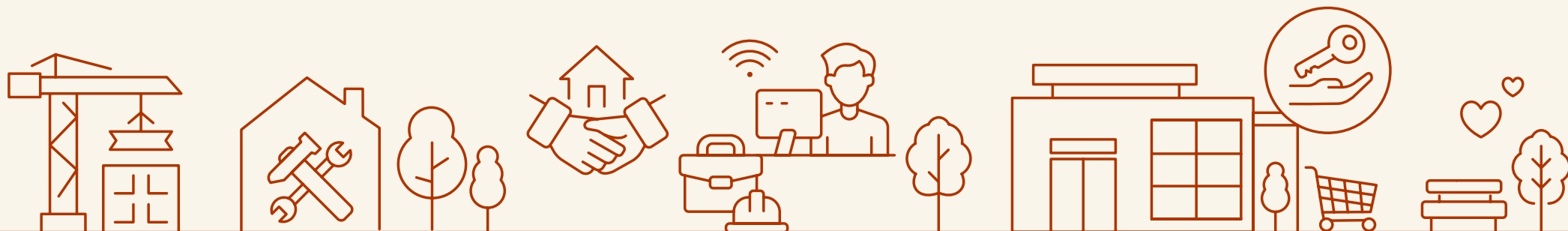
I egen verksamhet utförs uthyrning, planering inför ny- och ombyggnationer, förvärv och avyttringar och bolagsadministration.

- Medarbetare
- Ägare

Nedströms

Nedströms i värdekedjan nyttjas fastigheterna av hyresgästernas verksamheter. Deras kunder besöker dem för att handla, få service och umgås.

- Hyresgäster och deras kunder
- Kommuner



Resurser:

● Transporter

● Energi

● Mark

● Material

● Finansiering

● Digitalisering

● Arbetskraft



Miljö

Netto noll

Trophis verksamhet ger upphov till klimatpåverkan både i den egna verksamheten och i hela värdekedjan. Den största påverkan kommer från energianvändningen i våra byggnader, men även material, avfall och transporter i ny- och ombyggnationer har en hög påverkan.

För att minska vår klimatpåverkan har vi tagit fram en klimatkärdplan som visar hur vi ska nå våra mål om netto noll-utsläpp i egen verksamhet och i värdekedjan till år 2030 respektive år 2040. Målen ska nås genom ökad energieffektivitet, övergång till förnybar energi och fossilfria bränslen samt att minska utsläppen i leverantörskedjan.

Energieffektivisering innebär att våra fastigheters installationer optimeras, att energiförbrukningen minskas genom effektivare system, att drifttider ses över och att vi i den dagliga driften samverkar med hyresgästerna kring åtgärder såsom värmeåtervinning. Övergången till förnybar energi sker bland annat genom ökad användning av förnybar energi från till exempel solceller eller geoenergi. I de fastigheter där Trophi står på

abonnemanget innehas gröna elcertifikat för hela fastighetens förbrukning.

Klimatförändringar innebär utmaningar och risker för verksamheten. Fysiska risker, som extremväder och stigande temperaturer, kan påverka våra fastigheter genom ökade skadekostnader och lägre värdering. Att identifiera och hantera dessa risker är därför en viktig del av Trophis arbete. Omställningsrisker kan uppstå i samband med nya regler och lagkrav som syftar till att minska klimatpåverkan, men också genom ändrad efterfrågan från hyresgäster och i möjligheten till finansiering till följd av omställningen.

Trophil bedriver ett strukturerat arbete med klimatrisker för att säkerställa att fastighetsbeståndet är motståndskraftigt mot klimatförändringar. Arbetet tar sin utgångspunkt i branschorganisationers vägledning, miljöcertifieringskrav och vedertagna ramverk och integreras tidigt i planeringen av ny- och ombyggnationer samt underhållsprojekt. Genom klimat- och sårbarhetsanalyser kan även befintliga fastigheter anpassas och förberedas för olika klimatrisker såsom översvämningar och skred.

Gröna fastigheter

En del av Trophis affärsmodell är att utveckla nya dagligvarufastigheter. Uppförande av nya byggnader kräver ofta stora mängder material som generellt sett har en hög miljö- och klimatpåverkan. Som ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandeln har Trophi goda förutsättningar att bygga och förvalta fastigheter utifrån resurseffektiva och cirkulära principer, med särskilt fokus på materialval.

Trophis arbete med resurseffektivitet och cirkularitet omfattar hela värdekedjan, både nybyggnation och förvaltning av befintliga fastigheter. Inför varje projekt genomför vi klimatberäkningar för att säkerställa så låg klimatpåverkan som möjligt. Genom tydlig kravställning och samverkan med leverantörer prioriteras resurseffektivitet, samtidigt som funktionalitet och beständighet bibehålls.

Inköp av material och produkter ska göras med hänsyn till möjligheten att återvinna eller återbruka och avfall ska hanteras ansvarsfullt. Att återbruka material hjälper oss att minska vår klimatpåverkan och till mer ekonomiskt lönsamma projekt.

Genom miljöcertifieringar säkerställs att våra byggnader uppfyller en miniminivå som följer branschens utveckling. Certifieringarna omfattar bland annat kriterier för materialanvändning, avfallshantering och energi. All nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande, och delar av vårt befintliga bestånd certifieras med BREEAM In-use. För mer information om andelen miljöcertifierade fastigheter inom beståndet, se sidan 81.

Socialt

Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet är ett prioriterat område både inom den egna verksamheten, för att säkerställa att medarbetare har en trygg arbetsmiljö, och för leverantörer och hyresgäster i värdekedjan.

För Trophis egna medarbetare handlar det främst om att skapa en god fysisk, organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö. Det innebär bland annat att säkerställa rättvisa anställningsvillkor, tydlig ledning och ansvarsfördelning, en balanserad arbetsbelastning samt möjligheter till kompetensutveckling. En god arbetsmiljö främjar trivsel och välmående, vilket i sin tur bidrar till högre prestation och goda resultat för verksamheten.

Grunden i Trophis systematiska arbetsmiljöarbete är att säkerställa en hög nivå av hälsa och säkerhet samt att kontinuerligt följa upp och utvärdera den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön. För att möta medarbetarnas förväntningar och behov genomförs regelbundet riskbedömningar, medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal.

Bygg- och anläggningssektorn är en av de mest olycksdrabbade branscherna i Sverige. Därför är det avgörande att ställa krav och kontinuerligt följa upp våra leverantörers arbetsmiljö- och säkerhetsarbete, både i ny- och ombyggnationer

och i förvaltningen av våra fastigheter. Trophi har nolltolerans mot arbetsplatsolyckor och säkerhet ska prioriteras i alla led.

Samarbetet med våra leverantörer är en central del av vårt långsiktiga arbete med hälsa och säkerhet och ska hanteras utifrån relevans och rådgivet. Detta arbete tydliggörs i Trophis uppförandekod för leverantörer, som anger våra krav och förväntningar inom området. För att säkerställa trygga och säkra fastigheter för våra hyresgäster och deras besökare följer vi relevanta lagar, riktlinjer och kontroller.

Mänskliga rättigheter

Mänskliga rättigheter är en grundpelare i Trophis verksamhet, både som arbetsgivare och fastighetsägare. Trophi ska arbeta aktivt för att inkludering, frihet från diskriminering och säkra arbetsvillkor respekteras och efterlevs i den egna verksamheten och i värdekedjan.

Mångfald och inkludering är en självklar del av vår verksamhet och bidrar till innovation och stärker vår attraktivitet som arbetsgivare. Det ökar i sin tur möjligheterna att uppnå våra mål. På Trophi vill vi ha en kultur som präglas av öppenhet och respekt för varje individ. Därför är mångfald och inkludering en del av

vår arbetsmiljöpolicy och något vi aktivt beaktar i allt från rekrytering och befordran till kommunikation och ledarskap.

Inom bygg- och fastighetssektorn samt energisektorn förekommer risker inom mänskliga rättigheter. Trophi har exponering mot byggsektorn i sin värdekedja vid ny- och ombyggnation och mot energisektorn då förnybar energi är vital i omställningen till netto noll. För att säkerställa ett ansvarsfullt arbete i hela värdekedjan ställer vi tydliga krav genom vår uppförandekod för leverantörer. Den fastslår att ingen form av diskriminering, trakasserier, hot eller förtryck får förekomma, och tydliggör vilka anställningsvillkor som ska gälla. Uppförandekoden bygger på våra värderingar; enkelhet, långsiktighet och affärsdriv och på principerna för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion i FN:s Global Compact. Förutom att vi ställer krav på våra leverantörer följer vi upp att kraven efterlevs. Det görs dels genom vårt samarbete med våra leverantörer, dels via uppföljningar av deras arbete, som till exempel platsbesök på byggarbetsplatser.





Bolagsstyrning

Affärskultur och ansvarsfull tillväxt

Genom god styrning och uppföljning ska Trophi säkerställa en stark affärskultur i den egna verksamheten och i värdekedjan. Våra policyer och riktlinjer lägger grunden för transparens och god affärsetik. Trophi anlitär en stor mängd leverantörer för utveckling och underhåll av fastighetsbeståndet och det är därför viktigt att goda relationer upprätthålls. Trophis ambition är att skapa långsiktiga relationer med sina leverantörer. Genom kontinuerlig dialog och samarbeten skapar vi värde för samtliga parter, på både kort och lång sikt, och stärker samtidigt ett proaktivt och konkurrenskraftigt hållbarhetsarbete.

Krav och principer inom miljö, socialt och affärsetik sammanfattas i vår uppförandekod för leverantörer och i våra avtal. Trophi har en visselblåsarfunktion för inrapportering av misstankar om incidenter som strider mot bolagets värderingar, styrdokument och gällande lagar. Visselblåsarfunktionen nås via Trophis webbplats och hanteras av oberoende tredje part.

Trophis tillväxt ska ske i linje med de hållbarhetsambitioner och mål som fastställs. Som fastighetsbolag ska Trophi sträva efter ett grönt fastighetsbestånd som skapar värde för hyresgäster och slutkunder med så liten påverkan som möjligt på människor och miljö.

CASE

Tre korta frågor till Trophis hållbarhetschef, Anna Sundbaum

Vad har kännetecknat 2025 utifrån ett hållbarhetsperspektiv?

Det har varit ett år präglav av osäkerhet, inte minst på grund av förslaget om förändrade krav på hållbarhetsrapportering via Omnibus 1 i februari. Vi har arbetat med förberedelser för CSRD sedan 2023, och det nya förslaget gjorde planeringen mer komplex – precis som för många andra bolag. Trots det står vi fast vid vår ambition att integrera hållbarhet i hela verksamheten, och i väntan på slutliga besked från EU väljer vi att rapportera vårt arbete i enlighet med EU:s frivilliga ramverk, VSME. Vi tror att en tydlig hållbarhetsredovisning visar bolagets verkliga avtryck, skapar jämförbarhet med andra aktörer och hjälper oss att styra våra insatser på rätt sätt.

Vilka möjligheter och utmaningar ser du om du blickar framåt?

Vi ser både möjligheter och behov av att intensifiera vårt arbete inom energieffektivisering, särskilt i takt med skärpta krav från EU genom det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda, EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). Vi kommer också fortsätta arbeta mot våra klimatmål om nettonoll i egen verksamhet till 2030 och i värdekedjan till 2040, vilket kommer kräva fler konkreta åtgärder ut i organisationen och i värdekedjan, fler delmål och kontinuerlig uppföljning. Jag ser också framemot att driva arbetet vidare med resurseffektivitet, där vi gör störst skillnad genom att bevara material och komponenter i fastigheterna. Samtidigt ska vi bli bättre på att mäta våra insatser så att vi kan följa våra framsteg.

Hur jobbar ni med social hållbarhet i fastighetsbeståndet?

Vi vill att våra fastigheter ska vara mer än byggnader – de ska vara mötesplatser där man kan handla, få service och umgås. Dagligvaruhandeln är en viktig del av samhället och bidrar till service, tillgänglighet och sysselsättning, både i stad och på landsbygd.

Vi vill även vara en del i utveckling av beredskapsbutiker i Sverige. I Finland finns redan flera beredskapsbutiker, som exempelvis kan hålla öppet vid strömavbrott eller andra kriser. Vi tror att vi som fastighetsägare kan bidra i det utvecklingsarbetet.

Vi tror att en tydlig hållbarhetsredovisning visar bolagets verkliga avtryck, skapar jämförbarhet med andra aktörer och hjälper oss att styra våra insatser på rätt sätt.



Verksamhet

02

Fastighetsbestånd	21
Projekt	23
Hyresgäster	25

Fastighetsbestånd

I Trophis fastighetsportfölj ingår 281 fastigheter, varav 174 i Sverige och 107 i Finland.

Geografisk spridning

Trophis äger fastigheter över hela Sverige och Finland. Beståndet är geografiskt väl spritt i båda länderna. I Sverige sträcker sig portföljen från Gällivare i norr till Trelleborg i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. I Finland sträcker sig fastigheterna från Kuusamo i norr till Hanko i söder, med en tyngdpunkt på Helsingforsregionen. Den totala uthyrbara ytan uppgår till 920 645 kvadratmeter (913 808).



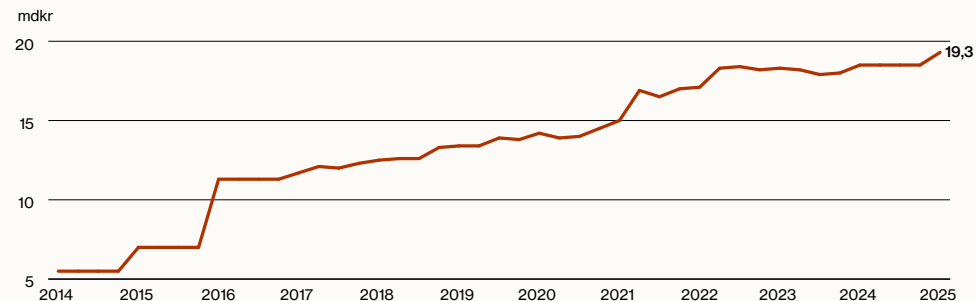
Uthyrning och värde

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,7 procent (96,9) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,9 år (4,6). Nettouthyrningen för året uppgick till 25,9 miljoner kronor (17,6). Fastighetsportföljens samlade värde uppgick till 19 319 miljoner kronor (18 450).

Riskspridningen i portföljen är god, bland annat till följd av det stora antalet fastigheter och den begränsade exponeringen mot enskilda hyresgäster.

Under 2025 genererade fastigheterna hyresintäkter om totalt 1 521 miljoner kronor (1 513), varav 80 procent (80) hänförs till dagligvaruhandeln. Den höga andelen av hyresgäster som bedriver verksamhet inom dagligvaruhandeln bidrar till Trophis stabila kassaflöden och innebär en begränsad risk för hyresbortfall.

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter





Förvärv

Under 2025 förvärvade Trophi fem fastigheter i Sverige och Finland med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 13 000 kvadratmeter. Förvärven omfattade fastigheter med dagligvaruhygäster i Kyrkslätt, Finland, Stockholm och Linköping samt två fastigheter i Karlshamn.

Investeringar och värdeförändringar

Hela fastighetsbeståndet externvärderades per 31 december 2025.

Trophis investerade 422 miljoner kronor (261) i det befintliga fastighetsbeståndet under 2025. Den orealiserade värdeförändringen för helåret uppgick till 476 miljoner kronor (-193), vilket främst förklaras av lägre avkastningskrav inom segmentet. Den genomsnittliga direktavkastningen i portföljen uppgick vid periodens utgång till 6,1 procent (6,3).

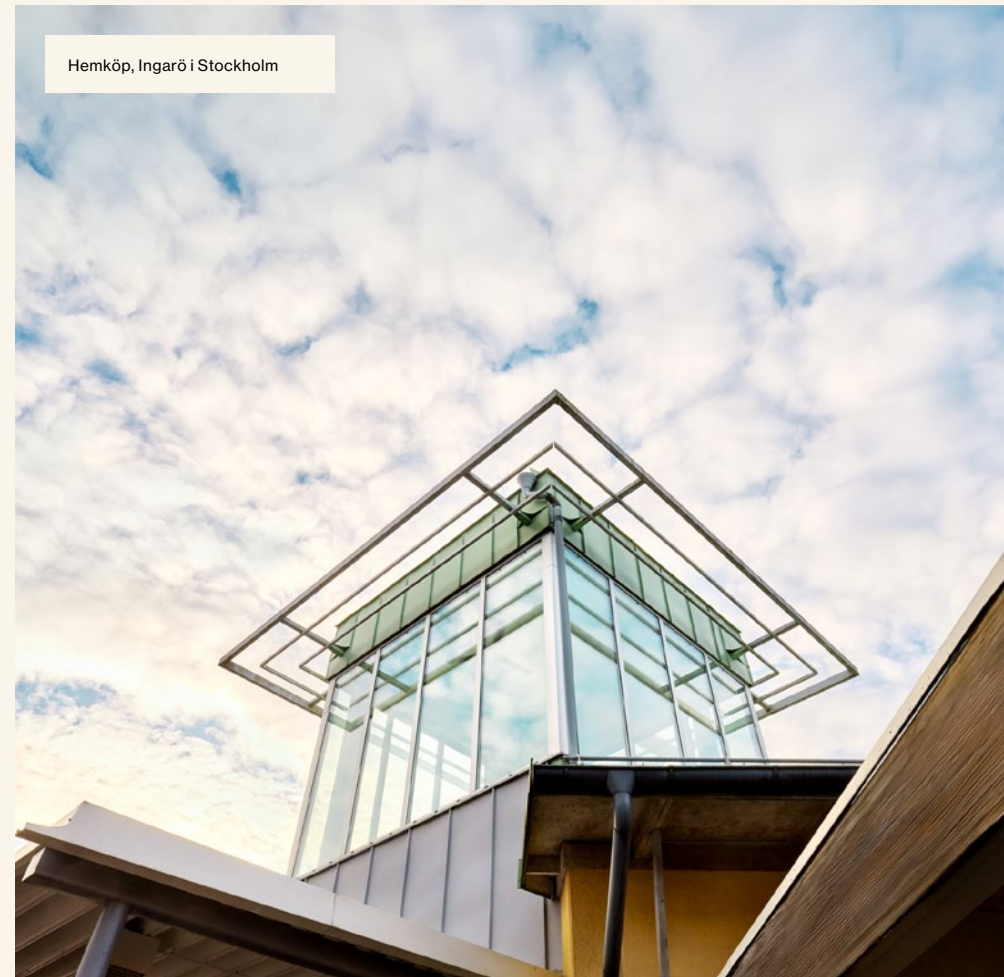
Valutakurseffekter påverkade värdeförändringarna negativt med -316 miljoner kronor (194).

Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	174	107	281
Yta, kvm	663 363	257 282	920 645
Andel dagligvarubutiker, %	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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	
Fastighetsvärde 31 dec 2024	18 450
Förvärv	333
Försäljning	-45
Investeringar	422
Orealiserad värdeförändring	476
Förändring i valuta	-316
Fastighetsvärde 31 dec 2025	19 319

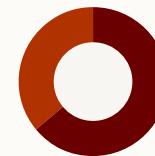


Projekt

Projektvolym och processer

Detaljhandelns förutsättningar förändras kontinuerligt, vilket gör projektutveckling till en central del av Trophis verksamhet. Genom att utveckla och anpassa fastigheterna säkerställs att de möter hyresgästernas krav och deras kunders behov.

Vid årets utgång uppgick värdet av pågående investeringsprojekt till 731 miljoner kronor (672). Projekten under året har omfattat ny-, om- och tillbyggnationer i nära samarbete med våra hyresgäster. Nedan följer ett urval av genomförda och pågående projekt.



Pågående och avslutade investeringar

- Aktiva projekt per 2025-12-31, 731 mkr (672)
- Avslutade projekt 2025, 412 mkr (171)

AVSLUTAT PROJEKT



Örja 36:3, Landskrona

Fastighet: Landskrona, Örja 36:3

Hyresgäst: ICA Maxi och Apotek Hjärtat

Bakgrund: En tidigare tomställd lokal byggdes om för etablering av ICA Maxi och Apotek Hjärtat.

Projektet: Ombyggnation och hyresgäst Anpassning.

Hållbarhet: Projektet har klimatberäknats enligt Trophis riktlinjer.

Klart: Q4 2025

Kommentar

ICA Maxi och Apotek Hjärtat är båda starka tillskott till handelsplatsen och Landskrona. Projektet är även ett fint exempel där hyresgäst, hyresvärd och kommun samarbetat på bästa sätt.

PÅGÅENDE STÖRRE PROJEKT



Körsbäret 1, Kalmar

Fastighet: Kalmar, Körsbäret 1

Hyresgäst: Willys mfl.

Bakgrund: Projektet initierades genom en vunnen mark-anvisningstävling. Under 2025 vann detaljplanen laga kraft och avtal tecknades om förvärv av marken.

Projektet: I början av 2026 startas nyproduktion av denna helt nya handelsplats.

Hållbarhet: Byggnaden kommer certifieras med Miljöbyggnad Silver och klimatberäknas enligt Trophis riktlinjer.

Klart: Q3 2027

Kommentar

Detta projekt kommer att bidra starkt till stadsutvecklingen i den nya stadsdelen Snurrom.



Palmen 10, Arvika

Fastighet: Arvika, Palmen 10

Hyresgäst: Willys

Bakgrund: I fastigheten genomförs en hyresgäst-anpassning inför etablering av Willys.

Projektet: Ombyggnation och anpassning till en modern Willys-butik.

Hållbarhet: Projektet klimatberäknas i enlighet med Trophis riktlinjer för klimatberäkningar, med fokus på möjligheter till återbruk.

Klart: Q4 2027

Kommentar

Willys etablering i Arvika är ett välkommet tillskott i området.



Prisma Koivistonkylä, Tammerfors

Fastighet: Tammerfors, Prisma Koivistonkylä

Hyresgäst: S-gruppen

Bakgrund: Fastigheten är belägen söder om centrala Tammerfors med direkt anslutning till motorvägen mellan Helsingfors och Tammerfors. I samband med projektet tecknas ett nytt tioårigt triple net-hyresavtal.

Projektet: Ombyggnation och modernisering av samtliga installationer samt fasad.

Hållbarhet: Genom projektet förväntas energiklassen höjas till B.

Klart: Q2 2026

Kommentar

Projektet bedrivs i nära samverkan mellan fastighetsägare och hyresgäst.

CASE

Energieffektiv S-market i Muurame

I maj 2025 öppnade en ny S-market i centrala Muurame. Bakom projektet står Trophi och S-gruppen – ett samarbete som visar hur nära partnerskap kan skapa handelsplatser som är både affärsmässigt starka och hållbara över tid.

Den nya butiken ersätter en äldre S-market och är uppförd på angränsande tomt. Byggnationen startade i april 2024 och slutfördes enligt plan ett drygt år senare. Resultatet är en modern, energieffektiv fastighet som möter både kundernas och hyresgästens långsiktiga behov.

Utvecklat tillsammans med hyresgästen

Projektet har präglats av ett nära och strukturerat samarbete. Osuuskauppa Keskimaa (S-gruppen) ansvarade för

byggnationen, medan Trophi deltog aktivt genom hela processen som fastighetsägare. Genom gemensamma beslut, transparens och tydlig ansvarsfördelning skapades förutsättningar för ett effektivt genomförande och ett resultat med hög kvalitet.

Arbets sättet speglar Trophis syn på fastighets ägande – där långsiktiga relationer och förståelse för hyresgästens affär är avgörande för värdeskapande.

Kundernas behov i centrum

Den nya S-market butiken är cirka 50 procent större än den tidigare butiken och omfattar närmare 3 000 kvadratmeter. Sortimentet har utökats med omkring 3 000 produkter, baserat på tydlig kundinsikt. I en enkät med närmare 1 300 svar angav 74 procent av kunderna att ett större sortiment var deras främsta önskemål.

Butiken erbjuder även nya tjänster som salladsbar, utökat take away-utbud, upphämningspunkt för e-handel, stor pantstation och paketautomater. Samtidigt har arbetsmiljön förbättrats genom ergonomiska lösningar, bland annat höj- och sänkbara kassabord.

Energieffektiv handel för framtiden

Hållbarhet har varit en central del av projektet. Byggnaden har energiklass B och ett E-tal på 133 – det näst lägsta i Trophis finska portfölj. Uppvärmning sker med bergvärme i kombination med återvinning av spillvärme från butikens kylsystem. Solpaneler på taket bidrar till användningen av lokala, förnybara energikällor. Fastigheten planeras att certifieras enligt BREEAM In-Use efter ett års drift, med målsättningen att nå nivån Very Good.

Ett uttryck för Trophis värderingar

S-market i Muurame är ett tydligt exempel på hur Trophi förenar affärsorienterad fastighetsutveckling med ansvarstagande. Energieffektiv teknik, kunddriven utformning och ett nära partnerskap med hyresgästen skapar långsiktigt värde – för verksamheten, platsen och samhället. Projektet är mer än en ny butik. Det är en investering i lokal livskraft och ett konkret uttryck för Trophis ambition att utveckla hållbara handelsplatser i nära samarbete med våra hyresgäster.



Hyresgäster

Bland Trophis hyresgäster finns de största aktörerna inom dagligvaruhandeln, såsom ICA, Axfood, Coop, Kesko och S-Gruppen.

Andel dagligvaruhandel i portföljen

80%

Andel handel i portföljen

95%

I Trophis fastighetsportfölj finns hyresavtal med ett årligt hyresvärde på totalt 1 520 mkr. Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 95 procent (96) varav andelen dagligvaruhandel 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), Kesko med 16 procent (17) och S-gruppenn med 16 procent (17) av hyresvärdet.

Uthyrningar

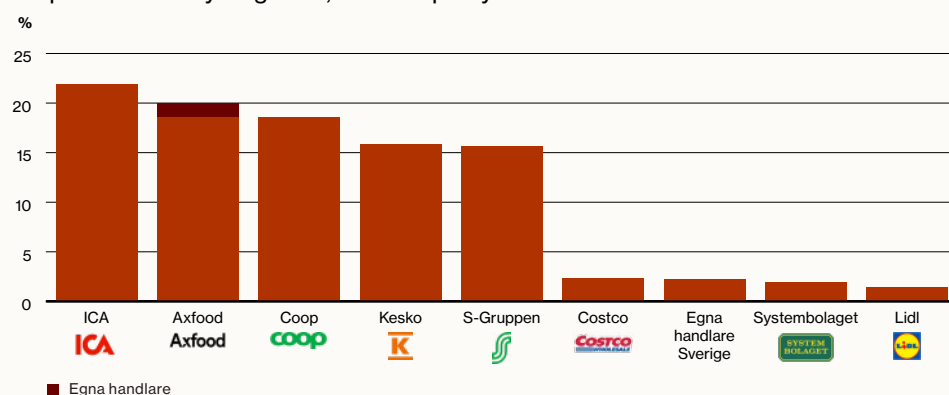
Under året har Trophi genomfört flera större uthyrningar och nyetableringar både i Sverige och Finland. Nettouthyrningen uppgick till 25,9 miljoner kronor (17,6).

I Skutskär tecknades tioåriga hyresavtal med ICA, Systembolaget och Willys. I Boländerna, Uppsala hyrdes cirka 4 000 kvadratmeter ut till IKEA. Vidare tecknades hyresavtal med Julia och ICA i Råå Center i Helsingborg samt ett nytt tioårigt hyresavtal med Systembolaget i Lidköping.

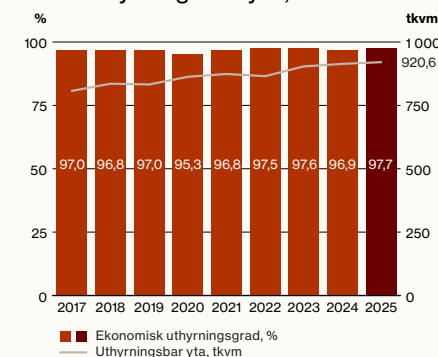
Mot slutet av året tecknades även avtal med Axfood om en ny Willysbutik om cirka 2 400 kvadratmeter i stadsdelen Snurrom i Kalmar.

I Finland genomfördes flera omförhandlingar av befintliga hyresavtal, varav den största avsåg Kesko i Virrat, där ett nytt tioårigt avtal tecknades.

Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde



Ekonomisk uthyrningsgrad, % samt uthyrningsbar yta, tkvm





DETTA ÄR TROPHI

VERKSAMHET

FINANSIERING

FINANSIELL RAPPORTERING

HÅLLBARHETSREDOVISNING

ÖVRIGT



Finansiering

03

Ränte- och kreditmarknaden _ 27

Finansiering _ 28

Finanspolicy _ 32

Ränte- och kreditmarknaden

När 2025 inleddes var den stora frågan hur mycket, snarare än om, Riksbanken skulle sänka styrräntan. Inflationen var fortsatt något förhöjd, samtidigt som en svag konjunktur och en försvagad arbetsmarknad verkade i motsatt riktning. Inledningsvis bedömde såväl marknaden som flertalet analytiker att Riksbanken skulle nöja sig med en enskild räntesänkning under året.

Den första räntesänkningen genomfördes i slutet av januari, då styrräntan sänktes från 2,50 till 2,25 procent. Riksbanken signalerade samtidigt att räntan därefter skulle ligga kvar, i linje med rådande prognoser. I juni sänktes styrräntan ytterligare med 25 räntepunkter, med indikation om att ytterligare sänkning kunde komma under hösten.

Under året stärktes konjunkturen något samtidigt som inflationen fortsatte att sjunka, vilket medförde att ränteförväntningarna skiftade successivt. I september genomfördes ytterligare en räntesänkning, och Riksbanken signalerade då en mer positiv syn på den ekonomiska utvecklingen framöver, med utsikter om lägre inflation och en starkare konjunktur. Styrräntan uppgick därefter till 1,75 procent, en nivå som bestod året ut.

Även ECB och Federal Reserve sänkte sina styrräntor under året. ECB:s styrränta sänktes från 3,00 till 2,00 procent, medan Federal Reserve sänkte räntan från intervallet 4,25–4,50 procent till 3,50–3,75 procent. Som en följd av räntesänkningarna föll även de korta marknadsräntorna. I Sverige sjönk Stibor 3 månader från 2,52 till 1,96 procent,

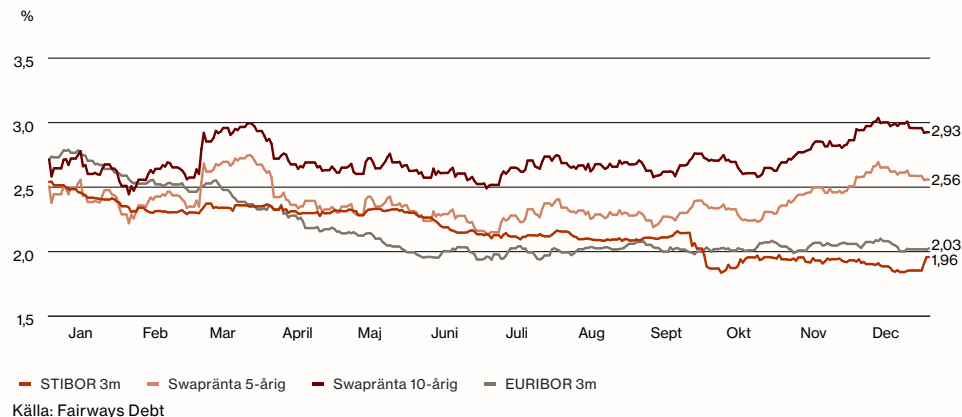
medan Euribor 3 månader under året minskade från 2,71 till 2,03 procent.

De längre räntorna, mätt som swapräntor, rörde sig i stort sett sidledes under året, med två tydliga undantag. I mars noterades en kraftig ränterörelse till följd av tyska satsningar på infrastruktur och försvar. Även i december uppstod en markant rörelse, vilken bedöms ha påverkats av starkare konjunkturutsikter samt ett ökat statligt upplåningsbehov.

Kreditmarknaden utvecklades starkt under 2025 och de höga emissionsvolymerna som noterades under 2024 höll i sig. Fastighetsbolag med hög kreditvärdighet (A-rating) såg sina femåriga obligationsmarginaler stabiliseras på nivåer om cirka 75–80 baspunkter. För bolag med BBB-rating fortsatte marginalerna att sjunka, från omkring 130–140 baspunkter till cirka 120 baspunkter.

På certifikatsmarknaden kvarstod de låga marginalerna som etablerades i slutet av 2024. Samtidigt noterades under årets senare del en viss marginaluppgång för de allra mest kreditvärdiga emittenterna, såsom kommuner och fastighetsbolag med A-1-rating.

De svenska marknadsräntornas utveckling över året



Finansiering

Trophis finansieras med eget kapital, genom säkerställda banklån och företagscertifikat. Vi äger fastigheter i både Sverige och Finland och har därför behov av finansiering i såväl svenska kronor som i euro. Trophis övergripande mål är en kapitalstruktur som stödjer bolagets strategi att säkerställa god och riskjusterad avkastning.

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet där tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning. Trophi är helägt av Tredje AP-fonden, AP3.

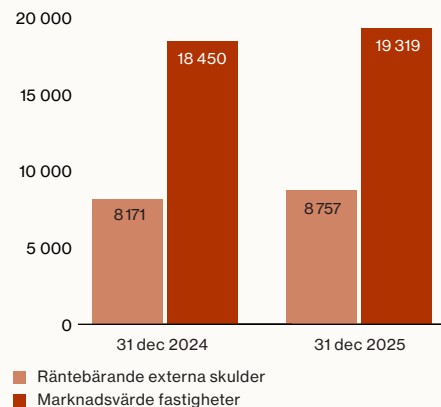
Stabila kassaflöden

Trophis affärsmodell innebär stabila kassaflöden, även i perioder med hög inflation och svag konjunktur. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 644 miljoner kronor (626). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -924 miljoner kronor (-268). Årets totala kassaflöde uppgick till 122 miljoner kronor (-166). Net debt/EBITDA uppgick till 7,9 gånger (7,8).

Kapitalstruktur och belåningsgrad

Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 19 319 miljoner kronor (18 450). Belåningsgraden, brutto, ska enligt bolagets målsättning uppgå till mellan 45 och 55 procent. Vid årsskiftet uppgick belåningsgraden till 45 procent (44). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,6 år (2,3). Eget kapital uppgick per den 31 december 2025 till 9 694 miljoner kronor (9 267) och likvida medel till 724 miljoner kronor (617).

Kapitalstruktur (mSEK)



Räntebärande skulder/ skuldförvaltning

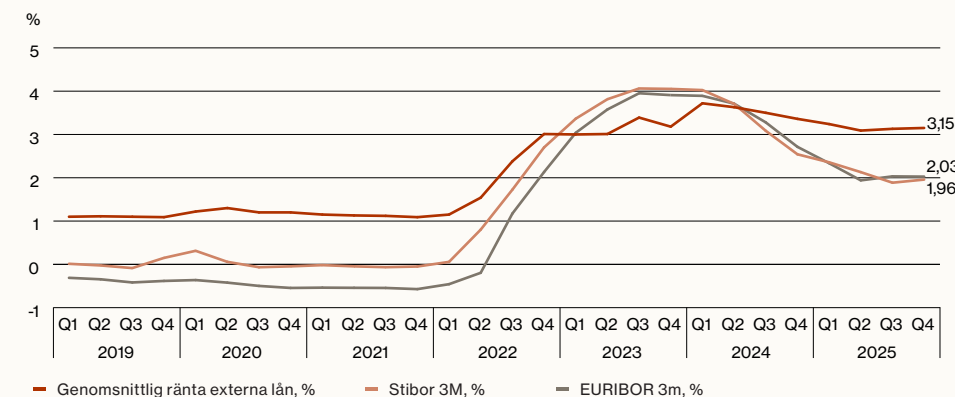
Trophis räntebärande externa skulder uppgick vid årets slut till 8 757 miljoner kronor (8 171). De räntebärande skulderna bestod av säkerställda banklån om 6 164 miljoner kronor (6 591), vilket utgör 70 procent (81) av total extern finansiering. Utöver säkerställda banklån utgör företagscertifikat 2 592 miljoner kronor (1 580). Trophis räntekostnader påverkas framför allt av förändrade marknadsräntor. Trophis genomsnittliga räntesats för externa

räntebärande skulder var per den 31 december 3,15 procent (3,36) varav effekten av räntederivat uppgick till 0,22 procentenheter (–0,50). Skuldernas genomsnittliga kapitalbindningstid inklusive avtalade och outnyttjade kreditfaciliteter, var vid årets slut 2,6 år (2,3). Andelen låneförfall inom tolv månader, inklusive lånelöften, uppgick till 0 procent (3) av total skuldvolym.

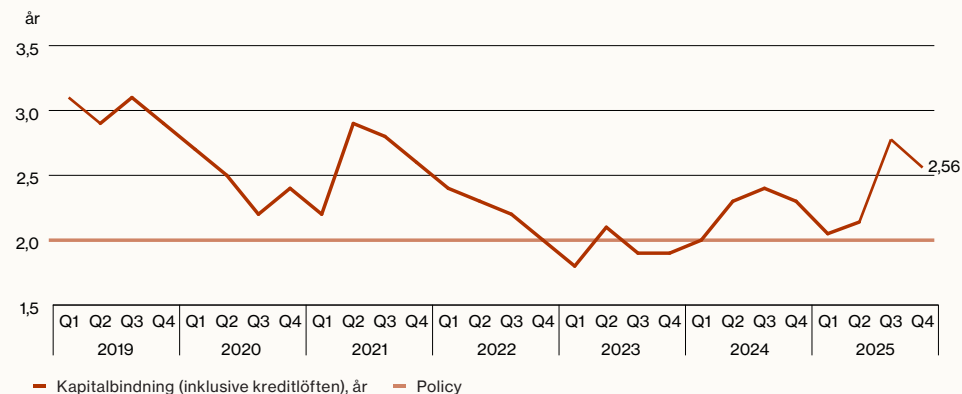
Kapital- och räntebindning, år

År	Kapitalbindning					Räntebindning				
	Certifikat, förfall	Banklån, förfall	Summa låneförfall	Andel %	Kreditlöften, förfall	Förfall, totalt	Andel %	Ränteförfall (exkl. räntetak)	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	-
3-4	-	1 198	1 198	14	-	1 198	14	400	5	3 000
4-5	-	1 971	1 971	23	-	1 971	23	900	10	1 082
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

Ränta



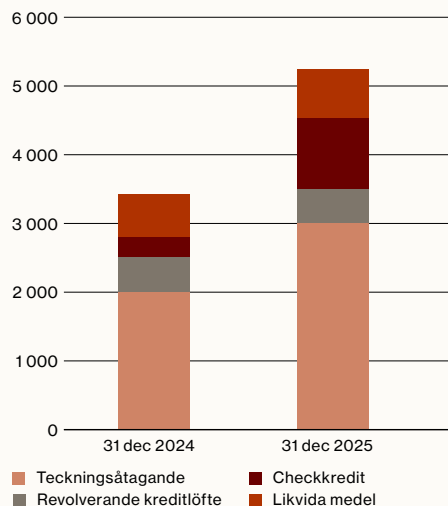
Kapitalbindningstid



Kreditfaciliteter och betalningsberedskap

Grunden till Trophis finansiering är långsiktiga och goda relationer med nordiska banker. Genom bank-systemet har bolaget, utöver säkerställda banklån som finansierar befintliga fastigheter, även avtalat om kreditfaciliteter som används för likviditets-hantering, investeringar och vid behov täcker upp låneförfall. Vid årets utgång uppgick outnyttjade kreditfaciliteter till 4 526 miljoner kronor (2 800). Likvida medel uppgick till 728 miljoner kronor (617).

Betalningsberedskap (mSEK)



Hållbarhetslänkad finansiering

Trophis vill vara drivande i fastighetsbranschens omställning till ett mer hållbart samhälle. Det uppnår vi genom att bedriva ett långsiktigt och strukturerat hållbarhetsarbete i samverkan med våra hyresgäster och leverantörer. Därför är det naturligt att även bolagets finansiering är kopplad till hållbarhetsarbetet genom hållbarhetslänkade lån. Trophi har under året ingått avtal gällande hållbarhetslänkade lån där KPI:erna är förenliga med vårt mål om netto-noll i den egna verksamheten 2030 och i hela värdekedjan 2040. Vid årets slut uppgick andel hållbarhetslänkad säkerställd bankfinansiering till 55 procent (43).

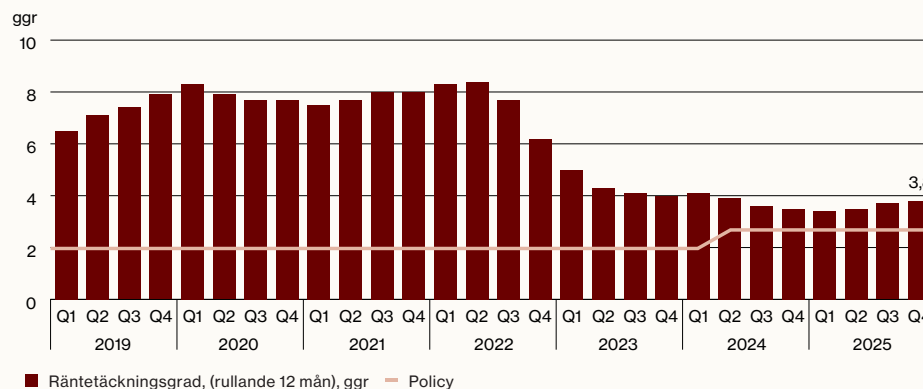
Covenanter

En stor andel av Trophis finansiering utgörs av säkerställda lån från flera väletablerade nordiska banker. Trophis bankupplåning villkoras i regel med lånevillkor, så kallade covenanter som utgår från räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För 2025 uppgick Trophis räntetäckningsgrad till 3,8 ggr (3,5). Belåningsgraden brutto uppgick till 45 procent (44) och belåningsgraden netto, efter avdrag av likvida tillgångar till 42 procent (41).

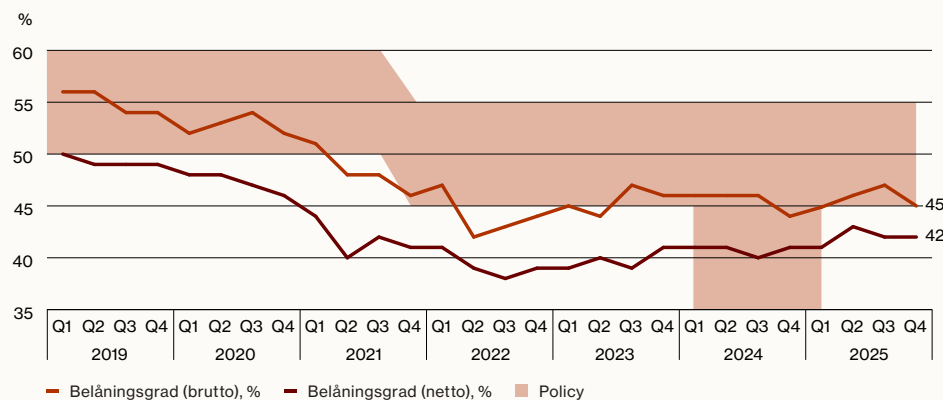
55%

Andel hållbarhets-länkad skuld av total säkerställd skuld

Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad





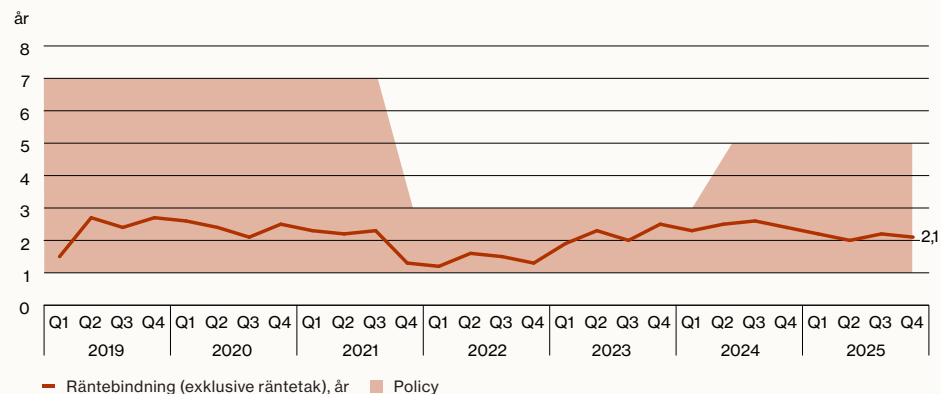
Ränte- och valutaderivat

Trophis finanspolicy reglerar finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk och valutarisk. Ränteexponeringen säkras med både ränteswappar och räntetak. Vid årets utgång uppgick räntebindningstiden exklusive räntetak till 2,1 år (2,4). Räntetaken fungerar som komplement till ränteswapparna och har för avsikt att skydda den del av skuldportföljen som ligger med rörlig ränteexponeringen. Andel rörlig ränteexponering uppgick vid årets utgång till 57 procent (54) och med hänsyn tagen till räntetaken 11 procent (17).

Valutaexponering

Genom Trophis ägande av fastigheter i Finland är koncernen exponerad för valutarisk. Den hanteras genom att Trophi vid ingången av varje kvartal ingår avtal om valutaterminer med löptid om rullande tre månader. Vid årets slut uppgick valutaexponeringen till 21,7 procent (22,2).

Räntebindningstid



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.

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
Räntebindningstid	1-5 år (exkl. räntetak)	2,1 år
Räntebindning, förfall	40-60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	57%
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	22%

Trophis finanspolicy reglerar finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk och valutarisk.





Finansiell rapportering

04

Förvaltningsberättelse	34
Förslag till vinstdisposition	35
Risker	36
Flerårsöversikt	38
Räkningar och noter koncern	40
Räkningar och noter moderbolag	59
Styrelsens underskrifter	67
Revisionsberättelse	68
Styrelse	71
Ledningsgrupp	72



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Trophi Fastighets AB (publ) ("Trophis") org.nr 556914-7647 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2025.

VERKSAMHET

Trophis är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla handelsfastigheter där största delen av hyran kommer från dagligvaruhandel. Trophis verksamhet kännetecknas av långsiktighet och stabila kassaflöden.

Den 31 december 2025 ägde Trophi 281 (280) fastigheter i Sverige och Finland till ett totalt marknadsvärde om 19,3 mdkr (18,5). Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning med tyngdpunkt på mellersta och södra Sverige samt Helsingforsregionen i Finland. Hyresgästerna utgörs till övervägande del av väletablerade aktörer inom dagligvaruhandeln med ICA som största hyresgäst. 95 procent (95) av hyresvärdet kommer från handel varav 80 procent (80) dagligvaruhandel, 15 procent (15) sällanköpshandel och 5 procent (5) övrig handel.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Tredje AP-fonden äger 100 procent av aktierna i Trophi. Trophi Fastighets AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, svara för koncernövergripande funktioner såsom administration, transaktion, förvaltning och finansiering. Samtliga fastigheter i koncernen ägs av dotterbolag där Trophi har direkt och indirekt ägande. 23 av dotterbolagen i Finland är delägda fastighetsbolag i företagsformen Mutual Real Estate Company, MREC. Det är den vanligaste formen av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

VERKSAMHETSÅRET 2025

Trophis fokus på ägande av fastigheter med hyresgäster inom främst dagligvaruhandeln har sin grund i den stabilitet som kännetecknar branschen med mycket små variationer i de ekonomiska cyklerna och med tendenser till att vara konkracyklisk.

Under verksamhetsåret ökade Trophis omsättning med 0,5 procent och driftnettot med 3,5 procent.

Under året genomfördes förvärv till ett sammanlagt värde om 333 mkr, i linje med Trophis strategi att selektivt växa portföljen genom förvärv av välbelägna handelsfastigheter med starka och långsiktiga hyresgäster. Parallellt har betydande investeringar genomförts i det befintliga beståndet. Totalt investerade Trophi 422 mkr (261) under året, med fokus på värdeskapande åtgärder såsom

om- och tillbyggnationer, energieffektivisering samt anpassningar för att möta hyresgästernas långsiktiga behov.

Vid utgången av året uppgick värdet av pågående investeringsprojekt till 731 mkr (672), vilket ger goda förutsättningar för fortsatt tillväxt i driftnetto och fastighetsvärden kommande år.

mkr	2025	2024	+/- %
Hyresintäkter	1 521	1 513	0,5
Fastighetskostnader	-363	-394	-8,0
Driftnetto	1 158	1 119	3,5
Central administration	-139	-129	8,0
Rörelseresultat	1 019	990	2,9
Finansiella poster	-296	-333	-11,1
Resultat efter finansiella poster	723	657	10,1
- varav förvaltningsresultat	723	674	7,3
Överskottsgrad, %	76,1	73,9	

INTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick till 1 521 mkr (1 513) under 2025, en ökning med 8 mkr, motsvarande 0,5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade och uppgick vid årets utgång till 97,7 procent (96,9). Kontrakterad årshyra uppgick vid årets utgång till 1 485 mkr (1 472) före avdrag för rabatter. Trophis hyresavtal är som regel indexerade till KPI och är därmed inflationsskyddade. Genomsnittlig

kontraktstid uppgick till 4,9 år (4,6). Hyresförlusterna uppgick till -1,6 mkr (-2,2).

KOSTNADER

Trophis fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom el, värme, vatten och fastighetsskötsel samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till -363 mkr (-394), en minskning med 31 mkr, motsvarande -8,0 procent. Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre kostnader för underhåll och snöröjning samt att jämförelsetalen är belastade med engångskostnader.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till 1 158 mkr (1 119), en ökning med 39 mkr, motsvarande 3,5 procent. Överskottsgraden uppgick till 76,1 procent (73,9).

ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader ökade med 10 mkr jämfört med föregående år och uppgick till -139 mkr (-129). Ökningen är främst hänförlig till högre förvaltningsarvoden samt fler anställda.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -296 mkr (-333). Förändringen beror främst på lägre kreditmarginaler och lägre korta marknadsräntor.



FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 723 mkr (674), en ökning med 49 mkr, motsvarande 7,3 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheterna externvärderades per balansdagen. Marknadsvärdet uppgick till 19 319 mkr (18 450) per 31 december 2025. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 467 mkr (–193), varav orealiserad värdeförändring uppgick till 476 mkr (–193). Värdeförändringen beror främst på lägre avkastningskrav inom bolagets segment.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Trophis säkrar ränta med ränteswappar och räntetak. Värdeförändringar på finansiella instrument, koncernens räntederivat, uppgick till –42 mkr (–52).

SKATT

Redovisad skatt för året uppgick till –201 mkr (–88), varav aktuell skatt uppgick till –53 mkr (–41) och uppskjuten skatt till –148 mkr (–47).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 946 mkr (324), en ökning med 623 mkr som främst är hänförligt till stigande marknadsvärden på förvaltningsfastigheter. Årets totalresultat uppgick till 764 mkr (405).

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Trophis finansieras med eget kapital, företagscertifikat och säkerställda banklån. Vid årets utgång uppgick utestående emitterad volym företagscertifikat

till 2 596 mkr (1 580) och externa banklån till 6 165 mkr (6 571), vilket motsvarar en belåningsgrad brutto om 45 procent (44). Den genomsnittliga externa låneräntan uppgick vid årets utgång till 3,2 procent (3,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,8 gånger (3,5). Trophis likvida medel uppgick till 724 mkr (617).

ORGANISATION

Trophis hade vid årets utgång 20 anställda (19) varav 11 män (10) och 9 (9) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 16 (15) anställda i Sverige och 4 (4) i Finland. Drift, teknisk och ekonomisk förvaltning av Trophis fastigheter sker i samarbete med externa leverantörer.

HÅLLBARHETSARBETE

Trophis upprättar en separat hållbarhetsredovisning på frivillig basis. För räkenskapsåret 2025 är den upprättad i enlighet med upplysningskraven i den av EU framtagna VSME, Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs på nivån basic och comprehensive och omfattas av sidorna 75-82.

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång har Trophi frånträtt en fastighetsportfölj bestående av sex mindre fastigheter i Mellansverige.

Efter räkenskapsårets utgång har Trophi även förvärvat fastigheten Körsbäret 1 i Snurrom, Kalmar. Extra bolagsstämma har efter balansdagens utgång beslutat om extra vinstutdelning om 500 mkr.

UTSIKTER FÖR 2026

Trophis bedömer att marknadsläget under 2026 fortsatt kommer att präglas av selektivitet. I takt med

ett ökat intresse för dagligvaruanknutna fastigheter bedöms konkurrensen inom segmentet öka. Trophi avser att fortsätta utveckla och investera i befintligt fastighetsbestånd samt, när rätt förutsättningar ges, genomföra kompletterande förvärv i linje med bolagets strategi.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen består av fyra ordinarie ledamöter. Styrelsen sammanträder regelbundet och hade 16 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från styrelsens arbetsordning, verkställande direktörens instruktion samt andra policyer och riktlinjer.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	4 413 579 120
Årets resultat	747 248 327
Summa	5 160 827 447

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Till aktieägarna utdelas 361,00 kr per aktie	361 000 000
Balanseras i ny räkning	4 799 827 447
Summa	5 160 827 447

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman besluta om vinstutdelning med 361 000 kr per aktie till ett sammanlagt belopp om 361 000 000 kr. Detta yttrande har upprättats i enlighet med 18 kap 4 § i aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning huruvida den föreslagna vinstutdelningen

är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och tidigare beslutad extra utdelning inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3§ aktiebolagslagen.

Beträffande koncernens samt moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



Risker

Trophis uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktig stabil avkastning. Vi gör det genom att äga, förvalta och utveckla handelsfastigheter med fokus på dagligvarusektorn.

Trophis fastigheter finns på den svenska och finska marknaden och påverkas av den globala utvecklingen på räntemarknaden samt utländskt intresse för de svenska och finska fastighetsmarknaderna. För att på bästa sätt uppnå våra mål behöver möjligheter och risker som påverkar verksamheten hanteras. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till verkställande direktör och ledningsgrupp. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp både strategiska och operationella risker är därför ett område som är under löpande utvärdering och utveckling.

Här följer en översikt hur Trophi arbetar med vissa operativa och finansiella risker.

Operativa risker

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Hysesintäkter	Trophis resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästernas benägenhet att fortsatt hyra fastigheten/lokalen, hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Beroende på typ av fastighet och geografiskt läge kan förändringarna över tid variera.	En majoritet av Trophis hysesintäkter kommer från ett fåtal men finansiellt starka dagligvaruaktörer vilket minskar risken för hyresförluster. Trophi har även relativt låga hyresnivåer som överlag speglar hyran i nyproduktion samt butikens omsättning. Resultatet innebär att hyresnivåerna generellt bygger på butikens betalningsförmåga. Trophi eftersträvar att upprätthålla en kontraktsportfölj med relativt lång avtalslängd. Den genomsnittliga avtalslängden för hela portföljen uppgår till 4,9 år. Trophi har erfaren och kompetent förvaltningsorganisation som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång och anpassning av fastigheterna efter hyresgästernas behov och verksamhet. Trophi arbetar också med relationen till våra hyresgäster, vilket gör att vi kan fånga upp eventuella risker i ett tidigt skede.
Drift- och underhållskostnader	Risken på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Trophi kan kompensera sig för genom avtalade hyror, indexering och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov som åligger fastighetsägaren.	En stor del av fastighetskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna genom regleringar i hyreskontrakten, varför taxebundna kostnadsökningar eller besparingar får ett begränsat genomslag i Trophis resultat. Eventuella vakanser påverkar fastighetskostnaderna genom att vissa kostnader inte kan vidaredebiteras. Trophi arbetar målmedvetet och långsiktigt med effektivisering av befintliga installationer. Trophi prioriterar underhållsarbetet utifrån en femårig underhållsplan. I Finland har Trophi främst sk. Triple-net avtal där hyresgästen står för underhållsarbetet.
Värdeförändring förvaltning-fastigheter	Trophis redovisar sina fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet vid en given tidpunkt, vilket ger en direkt påverkan på Trophis resultat och finansiella ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer såsom konjunkturläge, ränteläge, lånefinansiering och avkastningskrav. Även kontrakt- och kundstruktur påverkar värdet.	För att hantera risken för negativa värdeförändringar har Trophi ett aktivt arbete med riskspridning avseende geografi och kontraktstorlek. Vidare är den fastighetssektor som Trophi investerar i relativt icke-volatil med avseende på avkastningskrav och marknadshyror. Trophi följer en värderingspolicy som bland annat innefattar att hela fastighetsportföljen ska värderas internt varje kvartal och externt varje helår. Känslighetsanalys avseende fastighetsvärden och avkastningskrav framgår i not 9.
Klimatpåverkan, klimatrisker och föroreningar	För Trophi är den främsta klimatriskens klimatförändringar och ökad förekomst av extremväder vilket kan leda till risk för skador på fastigheterna t.ex. p.g.a. översvämningar. Dessutom finns en risk för föroreningar i mark, vilket medför saneringskostnader, främst i samband med exploatering då användningen av fastigheten förändras.	För en övertvägande del av Trophis fastigheter har klimatrisker utvärderats och åtgärdsplaner för identifierade klimatrisker har framtagits. Åtgärder i enlighet med planerna för hantering av identifierade klimatrisker ingår i Trophis affärsplanering för respektive fastighet. Utvärdering av klimatrisker sker även i förvärvsprocessen. Miljöundersökningar genomförs vid förvärv och utvecklingsprojekt för att identifiera och hantera markföroreningar. Vid behov vidtas åtgärder i samarbete med experter och myndigheter för att minimera saneringskostnader och säkerställa efterlevnad av lagkrav.
Affärsetik och korruption	Risk att oegentligheter begås mot Trophi som kan skada vår ekonomi, varumärke och anställdas välbefinnande och förtroende.	Trophis arbete styrs internt av policyer och riktlinjer samt externt genom bland annat en uppförandekod för leverantörer. Bolaget genomför kundkännedom (KYC) och löpande bevakning som en del av arbetet med regel efterlevnad. Trophi har även en visselblåskarkanal tillgänglig via bolagets webbplats https://report.whistleb.com/sv/trophis .
Projekt	Som fastighetsägare bedriver Trophi flertalet projekt. Identifierade risker avseende projekten är främst underleverantörer samt hälsa och säkerhet, fördyring på grund av oförutsedda händelser, uthyrningsrisk, motpartsrisker och förseningar. Även risk för arbetsrelaterade personskador samt ändrade förutsättningar från hyresgäst och marknad under projektets gång bedöms utgöra reella risker.	Trophis genomför noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer före upphandling, inkluderat tydliga krav på standard, kvalitet och hållbarhet. Uthyrningsrisken hanteras genom att projekt normalt inte startas innan bindande hyresavtal tecknats. Mark- och miljöundersökningar används för att identifiera markförhållanden samt miljörisker. Proaktiva åtgärder genomförs för att minimera personskaderisken. Trophi ska följa lagar och regler samt följa upp projektrelaterade risker löpande för att minska sannolikheten för dess inträffande. En detaljerad beslutsprocess och dokumentation görs genom hela projektets gång för att säkerställa efterlevnad och effektivitet.



Finansiella risker

Risk	Riskbeskrivning	Riskhantering
Finansiering	Finansieringsrisk definieras som att finansiering saknas eller är mycket oför-månlig vid viss tidpunkt. För Trophikonzern finns lånevillkor för nyckeltalen soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.	Refinansieringsrisken hanteras bland annat genom en aktiv löptidsstyrning där bolaget säkerställer att skuldport-följen har en väl spridd förfallostruktur. Skulder binds på olika löptider för att uppnå en balanserad refinan-sieringsprofil och minska risken för att en väsentlig del av finansieringen förfaller samtidigt. Trophi utvärderar löpande marknadsförutsättningar och arbetar proaktivt med att förlänga eller omförhandla löptider.
Ränta	Ränterisk definieras som risken för en negativ resultat-och kassaflödes-påverkan genom en förändring av marknadsräntor. På kortare löptider påverkas marknadsräntan främst av Riksbankens och Europeiska centralbankens förda penningpolitik medan räntan på längre löptider styrs av förväntningar om framtida ekonomisk utveckling och inflation nationellt och internationellt. Förändring i marknadsräntan kan leda till påverkan på resultatet och kassaflödet. Finansiering med kort räntebindning medför därmed en osäkerhet om framtida finansieringskostnad och det löpande kassaflödet. Eftersom ingångna ränte-säkringskontrakt (swappar och räntetak) löpande marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa realiserade värdeföränd-ringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunkit sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ realiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.	Ränterisk hanteras med utgångspunkt på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn stipulerar ramarna för den av styrelsen beslutade räntebindningsstrategin och uttrycks i löptidsintervaller samt avvikelseintervaller. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Önskad risknivå uppnås genom så kallade ränteswappar och möjlighet till räntetak. Trophi har som målsättning att räntetäckningsgraden inte ska understiga 2,5 gånger och arbetar proaktivt och långsiktigt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med beslutad affärsplan och inom ramen för beslutat ränteriskmandat i finanspolicyn.
Likviditet	Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för fullgörande av betalningsåtagande. Med likvida medel avses kassabehållning och outnyttjade kreditlöften.	Trophis ska ha en beredskap för fullföljande av kända åtaganden. Trophi har likvida medel samt outnyttjade icke säkerställda kreditlöften från bank och ägaren. Kreditlöftet från ägaren syftar till att täcka företagscertifikat om marknaden inte skulle medge refinansiering.
Valuta	Valutarisk åsyftar risken för att drabbas av ökade kostnader eller minskade värden till följd av valutakursförändringar. Trophi är exponerad mot valutarisk genom ägande av fastigheter i Finland.	Valutaexponeringen mäts som skillnaden mellan värdet på Trophis tillgångar i en valuta och Trophis skulder i samma valuta i förhållande till Trophis totala egna kapital i redovisningsvalutan. Valutaexponeringen får uppgå till maximalt 25 procent av koncernens egna kapital och överskjutande del säkras med valutaterminer. Förvärv i utländsk valuta har till övervägande del finansierats i samma valuta som förvärvet.



Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING									
Fastighetsintäkter	1 521	1 513	1 397	1 240	1 153	1 119	1 098	1 018	974
Fastighetskostnader	–363	–394	–380	–358	–299	–267	–264	–263	–264
Driftnetto	1 158	1 119	1 017	882	853	852	834	755	710
Central administration	–139	–129	–113	–98	–112	–126	–142	–107	–102
Finansiella poster	–296	–333	–256	–148	–130	–131	–118	–130	–154
Resultat före värdeförändringar och skatt	723	657	649	636	611	595	574	517	454
Varav förvaltningsresultat	723	674	662	649	629	615	596	538	488
Värdeförändring fastigheter	467	–193	–1 110	503	1 969	366	–111	108	422
Värdeförändring derivat	–42	–52	–251	224	37	–9	8	25	40
Resultat före skatt	1 148	411	–713	1 363	2 616	951	470	650	916
Aktuell skatt	–53	–41	–59	–38	–61	–52	–45	–10	–30
Uppskjuten skatt	–148	–47	194	–233	–470	–151	–59	–80	–155
Årets resultat	946	324	–578	1 092	2 085	748	366	560	731
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	–182	81	2	178	27	–52	22	–	–
Årets totalresultat	764	405	–575	1 271	2 111	696	388	560	731

Belopp i mkr	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
BALANSRÄKNING									
Förvaltningsfastigheter	19 319	18 450	17 961	18 204	16 959	14 494	13 828	13 267	12 309
Tillgångar med nyttjanderätt	185	187	167	156	143	142	134	–	–
Andelar i intresseföretag	–	1	1	–	–	–	–	–	–
Derivat	69	78	155	298	31	25	5	6	5
Övriga tillgångar	207	229	233	183	120	95	95	64	54
Kassa och bank	724	617	794	950	837	913	632	440	560
Summa tillgångar	20 504	19 562	19 311	19 791	18 090	15 669	14 694	13 777	12 929
Eget kapital	9 694	9 267	8 862	9 438	8 167	6 364	5 669	5 282	4 665
Uppskjuten skatteskuld	1 488	1 360	1 304	1 492	1 223	757	609	549	462
Derivat	37	42	65	3	12	6	2	14	47
Ägarlån	–	–	404	406	377	613	630	626	604
Räntebärande skulder	8 761	8 151	8 164	8 006	7 856	7 540	7 425	7 082	6 902
Leasingskulder	185	187	167	156	144	142	134	–	–
Övriga skulder	340	556	344	290	311	247	225	225	248
Summa eget kapital och skulder	20 504	19 562	19 311	19 791	18 090	15 669	14 694	13 777	12 929



Flerårsöversikt forts.

Belopp i mkr	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Belåningsgrad, %	45,4	44,3	45,5	44,1	46,4	52,1	53,7	53,4	56,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	4,0	6,2	8,0	7,7	7,9	6,2	5,6
Soliditet, %	47,3	47,4	45,9	47,7	45,1	40,6	38,6	38,3	36,1
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,2	3,4	3,2	3,0	1,1	1,2	1,1	1,4	1,6
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,1	2,4	2,5	1,6	1,3	2,5	2,7	1,7	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, ggr	2,6	1,8	1,9	2,0	2,6	2,4	2,9	2,0	2,0
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 319	18 450	17 961	18 204	16 959	14 494	13 828	13 267	12 309
Direktavkastning marknadsvärde, %	6,1	6,2	5,8	4,8	5,0	5,9	6,1	5,9	5,8
Överskottsgrad, %	76,1	73,9	72,8	71,1	74,0	76,0	75,6	74,1	73,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	96,9	97,6	97,5	96,8	95,3	97,0	96,8	97,0
Uthyrbar yta, tkvm	921	914	904	865	874	863	833	836	807
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 984	20 190	19 872	21 038	19 407	16 798	16 610	15 877	15 247
Antal fastigheter	281	280	278	274	276	275	275	281	257



Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Hyresintäkter	3	1 520 883	1 512 870
Drift- och underhållskostnader	4	-362 855	-394 336
Driftnetto		1 158 028	1 118 534
Resultat från intresseföretag		-5	-2
Central administration	4, 5	-139 461	-129 136
Finansiella intäkter	6	10 917	23 697
Finansiella kostnader	6	-306 973	-356 625
Resultat före värdeförändringar och skatt		722 504	656 468
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7.1	466 936	-193 010
Värdeförändringar derivatinstrument	7.2	-41 857	-52 186
Resultat före skatt		1 147 583	411 272
Skatt	8	-201 093	-87 681
Årets resultat		946 491	323 591
Övrigt totalresultat			
Förändring valutaomräkningsreserv inklusive skatteeffekt		-182 437	81 007
Summa totalresultat för året		764 053	404 598
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		946 491	323 591
Summa		946 491	323 591



Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	19 319 071	18 449 944
Tillgångar med nyttjanderätt	10	184 894	186 897
Summa anläggningstillgångar		19 503 965	18 636 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		–	902
Derivatinstrument	11	69 056	78 176
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 056	79 078
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	11.3	4 992	3 868
Aktuell skattefordran		57 012	55 771
Övriga fordringar	11.4	34 653	43 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	110 355	125 712
Likvida medel	11.2	724 432	617 301
Summa omsättningstillgångar		931 444	846 200
Summa tillgångar		20 504 464	19 562 118

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktie ägare i moderföretag	13		
Aktiekapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 711 265	2 711 265
Valutaomräkningsreserv		5 739 038	379 757
Balanserat resultat		197 320	5 752 447
Årets resultat		946 491	323 591
Summa eget kapital		9 694 114	9 267 061
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	8	1 487 895	1 359 644
Derivatinstrument	11	36 528	42 171
Leasingskulder	10	184 970	186 911
Skulder till kreditinstitut	11.1	6 164 792	5 382 493
Summa långfristiga skulder		7 874 186	6 971 219
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11.1	2 596 360	2 768 293
Leverantörsskulder		19 304	11 461
Övriga kortfristiga skulder	11.7	14 612	253 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	305 888	290 849
Summa kortfristiga skulder		2 936 165	3 323 838
Summa eget kapital och skulder		20 504 464	19 562 118



Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2023	100 000	2 711 265	298 750	5 752 447	8 862 463
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlands verksamheter	–	–	84 603	–	84 603
Säkringsresultat på låneskulder	–	–	11 545	–	11 545
Säkringsresultat på valutaterminer	–	–	-16 075	–	-16 075
Skatt	–	–	933	–	933
Årets resultat	–	–	–	323 591	323 591
Eget kapital den 31 december 2024	100 000	2 711 265	379 757	6 076 038	9 267 060
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlands verksamheter	–	–	-197 092	–	-197 092
Säkringsresultat på låneskulder	–	–	25 212	–	25 212
Säkringsresultat på valutaterminer	–	–	-17 614	–	-17 614
Skatt	–	–	7 057	–	7 057
Utdelning	–	–	–	-337 000	-337 000
Årets resultat	–	–	–	946 491	946 491
Eget kapital den 31 december 2025	100 000	2 711 265	197 320	6 685 529	9 694 114
Varav fortlöpande säkringar			10 636		
Varav avslutade säkringar			54 234		



Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Löpande verksamhet			
Driftnetto		1 158 028	1 118 534
Administrationskostnader		-139 461	-129 136
Betalda räntor		-306 976	-342 649
Erhållna räntor		10 917	24 338
Betalda inkomstskatter		-54 702	-50 214
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		667 808	620 874
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-23 128	13 227
Förändring av leverantörsskulder och övriga kort fristiga skulder		-841	-8 375
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		643 839	625 725
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-969 257	-267 826
Försäljning av fastigheter	9	45 055	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-924 201	-267 826
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	10 941 675	9 419 450
Amortering lån från kreditinstitut och ägare	11.1	-10 182 120	-9 928 840
Derivat		-20 716	-14 027
Utdelning aktieägare		-337 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		401 839	-523 417
Årets kassaflöde		121 477	-165 518
Likvida medel i början av året		617 301	794 035
Kursdifferens likvida medel		-14 300	-11 200
Likvida medel vid årets slut	11.2	724 432	617 301

NOT 1.1
GRUNDLÄGGANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Trophi Fastighets AB-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), och tolkningar som utfärdats av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (Uttalande från Finansiella rådet).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Omräkning av utländsk verksamhet

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Trophi-koncernen är koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterföretagen förs i den lokala valuta där verksamheten bedrivs. Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs.

Valutakursdifferenser från omräkning av netto-investeringar i utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i valutaomräkningsreserven inom eget kapital. Valutakursdifferenserna inkluderar valutakurseffekter från koncern-interna lån till dotterbolag med EUR som funktionell valuta, som klassats som utvidgad nettoinvestering. Vid omräkning har följande valutakurser använts:

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2025	2024	31 dec 2025	31 dec 2024
EUR/SEK	11,0677	11,4322	10,8180	11,4865

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhålls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS Redovisningsstandarder kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 1.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som

bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredoavisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredoavisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Avrundningar

Enskilda belopp avrundas till närmast heltal, tkr. Summeringar avrundas till närmast heltal, tkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

NOT 1.2
FÖRÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändrade redovisningsprinciper 2025

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2024.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 18 som ersätter ISA 1 *Utformning av finansiella rapporter* kommer påverka företagets klassificeringar i de finansiella rapporterna. Koncernen överväger vilken inverkan standarden kommer att ha på koncernredovisningen. IFRS 18 kommer träda i kraft 2027 med jämförelsetal för 2026.

NOT 1.3
SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisning

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet-/fastigheter och inte innefattar väsentliga processer klassificeras förvärvet som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Segmentinformation

Rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till Trophis högste verkställande beslutsfattare. Trophi har identifierat styrelsen som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapportering som används av denne för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för segmentindelningen. I den interna rapporteringen utvärderas resultat per land, tillsammans med nyckeltal kring bland annat avkastning. Trophi har slagit samman sina segment till ett rapporterande rörelsesegment i enlighet med reglerna för sammanslagning. Trophis två segment

bedriver liknande verksamhet, och gruppen delar gemensamma funktioner. I upplysningarna finns information om intäkter per land, hyresintäkter per kedjetillhörighet och per hyresgästverksamhet, i enlighet med kraven i IFRS 8 rörelsesegment. Redovisningen av försäljning per land är baserat på fastigheternas geografiska läge.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden i enlighet med IAS 40 och IFRS 13. Se not 9 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändring från senaste rapporteringstillfället fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringar.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfälla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

- Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda redovisas i den period då ersättningen intjänas och omfattar löner, betald semester, betald sjukfrånvaro samt andra ersättningar och pensionskostnader. Koncernens pensionsåtaganden utgörs av avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som kostnad i årets resultat i den period de anställda utfört tjänster som berättigar till ersättning.

Säkringsredovisning

Koncernen valutasäkrar del av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter, och tillämpar säkringsredovisning. Säkringsredovisning medför att den effektiva delen av terminernas verkliga värde samt valutakursförändringar på lån redovisas i koncernens övriga totalresultat. Vid avslut av

säkringsredovisning kvarstår säkringsresultatet i valutaomräkningsreserven i eget kapital till dess att utlandsverksamheten avyttras. Vid avyttring omklassificeras säkringsresultatet till resultatet via övrigt totalresultat.

Klassificering och värdering finansiella instrument Finansiella tillgångar

Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 9.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 9.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna

eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisnings-tillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Koncernen som leasinggivare

Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas

i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld. Eventalförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventalförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

NOT 1.4

BETYDELSEFULLA REDOVISNINGSBEDÖMNINGAR, UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN
Vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter krävs att styrelsen och verkställande direktören gör bedömningar samt uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade värden för tillgångar och skulder samt redovisning av intäkter och kostnader. Faktiskt utfall kan avvika från dessa uppskattningar. Bedömningar avser i huvudsak klassificering och tillämpning av redovisningsprinciper, medan uppskattningar och antaganden avser framtida förhållanden och är förenade med osäkerhet. De mest betydelsefulla områdena för koncernen framgår nedan.

Fastigheternas verkliga värde

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs med hjälp av värderingsmodeller baserade på antaganden om framtida kassaflöden och marknadens avkastningskrav. De mest betydelsefulla antagandena avser hyresnivåer, vakansgrader, drifts- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav. Dessa antaganden baseras på marknadsdata, externa och interna värderingar samt ledningens bedömning av fastigheternas långsiktiga intjäningsförmåga.

Värderingen är föremål för osäkerhet, särskilt vid förändringar i marknadsräntor och avkastningskrav. En förändring i dessa antaganden kan få en väsentlig påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den utsträckning det bedöms sannolikt att framtida skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga mot vilka temporära skillnader och underskottsavdrag kan utnyttjas.

Bedömningen baseras på prognoser över framtida resultat, antaganden om fastigheternas långsiktiga intjäningsförmåga samt planerade transaktioner. Då dessa prognoser innefattar antaganden om framtida marknadsförhållanden och verksamhetens utveckling är redovisningen av uppskjutna skattefordringar förenad med osäkerhet.

Klassificering av fastigheter

Koncernen gör bedömningar av om fastigheter ska klassificeras som förvaltningsfastigheter eller rörelsefastigheter. Klassificeringen baseras på fastighetens användning och syfte, där fastigheter som huvudsakligen innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring redovisas som förvaltningsfastigheter.

Bedömningen påverkar hur fastigheterna redovisas och värderas i de finansiella rapporterna och kan få en väsentlig påverkan på resultat- och balansräkning vid förändrade förutsättningar.



NOT 2

FÖRETAGSINFORMATION

Trophicon-koncernen utgörs av moderföretaget Trophi Fastighets AB, org nr 556914-7647 och dess dotterföretag. Moderföretaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Engelbrektsplan 2, 114 34 Stockholm. Trophi Fastighets AB skall förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser Trophi Fastighets AB (publ) och har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 25 mars och förläggs till årsstämman den 8 maj 2026 för fastställande. Koncernredovisningen för räkenskapsår 2025 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

Helägda dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophicon Holding Sweden 1 AB	556697-9554	100
Trophicon Tidon AB	556697-9448	100
Trophicon Östhammar AB	556934-4483	100
Kommanditbolaget Trophi Östhammar	969721-5177	100
Trophicon Nora HB	969750-5601	100
Trophicon Matias Fastighets 1 AB	556892-3741	100
Trophicon Matias Fastighets 2 AB	556892-3600	100
Trophicon Matias Fastighets 3 AB	556881-5731	100
Trophicon Svalöv AB	556941-6273	100
Trophicon Eslöv AB	556780-7762	100
Trophicon Crown AB	556754-8986	100
Trophicon King AB	556967-3329	100
Trophicon Holding Sweden 2 AB	556943-7287	100
Trophicon Daily 1 AB	556702-1430	100

Helägda dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophicon Daily 2 AB	556702-1471	100
Trophicon Daily 4 AB	556708-2762	100
Trophicon Daily 5 AB	556708-3307	100
Trophicon Daily 6 AB	556708-3547	100
Trophicon Daily 7 AB	556708-3463	100
Trophicon Daily 8 AB	556708-3455	100
Trophicon Daily 9 AB	556959-1224	100
Trophicon Holding Sweden 3 AB	556987-3697	100
Trophicon Örnsköldsvik AB	556990-6653	100
Trophicon Kometen AB	556990-2306	100
Trophicon Karlskrona AB	556728-5746	100
Trophicon Halmstad AB	559000-6531	100
Trophicon Svärdkrona AB	559008-5501	100
Trophicon Köping AB	556664-7581	100
Trophicon i Lidköping AB	556931-8503	100
Trophicon Holding Sweden 4 AB	559024-3886	100
Trophicon Simrishamn AB	556948-7571	100
Trophicon Katrineholm AB	559053-9390	100
Trophicon Luleå AB	559053-9408	100
Trophicon Sandviken AB	559056-6518	100
Trophicon Råå AB	556827-3089	100
Trophicon Umeå AB	559088-0083	100
Trophicon Sundsvall AB	559098-8779	100
Trophicon Kristianstad 2 AB	559062-9035	100
Trophicon Weibullsholm AB	556763-2814	100
Trophicon Nacksta AB	559062-1685	100
Trophicon Hökarängen AB	559363-4487	100
Trophicon Holding Sweden 5 AB	559065-1104	100

Helägda dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophicon Centrumfastigheter 1 AB	556939-9792	100
Trophicon Arninge 2 AB	556942-6728	100
Trophicon Arninge 1 AB	556942-6777	100
Trophicon Arninge 3 AB	556942-6645	100
Trophicon Tuna Park AB	556942-6785	100
Trophicon Boländerna AB	556942-6694	100
Trophicon Centrumfastigheter 2 AB	556939-9735	100
Trophicon Bäckebo 1 AB	556405-6405	100
Trophicon Holding Sweden 6 AB	559209-4121	100
Trophicon Holding Jönköping AB	559209-4170	100
Trophicon Jönköping 1 AB	559209-4188	100
Trophicon Jönköping 2 AB	559209-4154	100
Kommanditbolaget Herkulesvägen	969677-3846	100
Trophicon Holding Sweden 7 AB	559415-0715	100
Trophicon Holding Sweden 8 AB	559428-7533	100
Trophicon Nockeby Holding AB	556229-5609	100
Trophicon Nockeby AB	556229-5609	100
Trophicon Borensberg AB	556917-3700	100
Trophicon Botkyrka AB	559005-1156	100
Trophicon Länna 2 AB	556651-9772	100
Trophicon i Ljungby AB	556683-5228	100
Trophicon Knivsta AB	556956-1581	100
Trophicon Husevaru AB	559402-1973	100
Trophicon Mästjägaren AB	556827-3527	100
Trophicon Gumsbacken Nyköping AB	556741-2134	100
Trophicon Kungsbacka 4:62 AB	559507-0383	100
Trophicon Retail 2 AB	556950-3120	100
Trophicon Kesko AB	556971-2838	100

Helägda dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophicon North Star AB	556818-3684	100
Trophicon Holding Finland 3 AB	559003-8187	100
Trophicon Holding Finland 4 AB	559062-5363	100
Trophicon Holding Finland 5 AB	559133-9337	100
Avesta Krylbo 6:6 AB	559556-0763	100
Västerås Stenflisan 1 AB	559556-0839	100
Säter Liljan 3 AB	559556-0805	100
Hallsberg Skävi 18:3 AB	559556-0797	100
Avesta Vinden 1 AB	559556-0771	100
Borlänge Orkestern 4 AB	559556-0789	100
KvarnTrophicon Fastighetsutveckling Kalmar AB	559430-3785	100
KvarnTrophicon Kalmar AB	559430-4072	100
Trophicon Linköping Automaten AB	559550-4225	100
Trophicon Holding Karlshamn AB	559556-0821	100
Trophicon Frostentorp AB	559550-6816	100
Trophicon Asarum AB	559550-6808	100
Trophicon Tallkrogen AB	559346-7433	100

Helägda dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Trophicon Tuusula Holding Oy	2560707-9	100
Kiinteistö Oy Majavantie 5	2203080-9	100
Trophicon Malmi Holding Oy	2560711-6	100
Trophicon Tikkurila 1 Holding Oy	2560709-5	100
Trophicon Tikkurila 1 Oy	2560712-4	100
Trophicon Tikkurila 2 Holding Oy	2560708-7	100
Trophicon Olari Holding Oy	2548911-3	100
Kiinteistö Oy Olin Komeetanranta 3	0943332-0	100



Helägda dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Trophí Pakila Holding Oy	2606564-6	100
Trophí Pakila Oy	2606558-2	100
Trophí Kivenlahti Holding Oy	2606565-4	100
Trophí Kivenlahti Oy	2606563-8	100
Trophí Kuulapolku Holding Oy	2606566-2	100
Trophí Kontula Holding Oy	2606568-9	100
Trophí Vuosaari Holding Oy	2606572-6	100
Trophí Vuosaari Oy	2606571-8	100
Suomen Ruokakauppasijoitus Oy	2375373-4	100
Kiinteistö Oy Iitin Merrankuja 3	2464141-9	100
Kiinteistö Oy Lieksan Rantalantie 13	2464137-1	100
Kiinteistö Oy Pertunmaan Pertuntie 21	2464108-0	100
Kiinteistö Oy Savonlinnan Kaartilantie 9	2464148-6	100
Kiinteistö Oy Haapajärven Kustaa Vaasankatu 3	2488054-0	100
Kiinteistö Oy Hangan Esplanaadi 67	2488056-7	100
Kiinteistö Oy Helsingin Kaarelantie 14	2488057-5	100
Kiinteistö Oy Janakkalan Harvialantie 3	2488059-1	100
Kiinteistö Oy Joensuun Pohjolankatu 31	2488061-2	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kirkkokatu 6	2488065-5	100
Kiinteistö Oy Jämsän Kenraalitie 9	2488066-3	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie 30	2488069-8	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie 1	2488070-0	100
Kiinteistö Oy Kemin Ouluntie 29	2488072-7	100
Kiinteistö Oy Keminmaan Vajokkaantie 4	2488073-5	100
Kiinteistö Oy Kesälahden Kesälahden- tie 39	2488074-3	100
Kiinteistö Oy Kihniön Kihniöntie 12	2488077-8	100
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljänportti 3	2488078-6	100

Helägda dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Kiinteistö Oy Kotkan Koulukatu 6	2488079-4	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	100
Kiinteistö Oy Kuhmoisten Toritie 53	2488085-8	100
Kiinteistö Oy Kuopion Julkulanniemen- tie 5	2488086-6	100
Kiinteistö Oy Kuopion Neulamäentie 28	2488089-0	100
Kiinteistö Oy Kuortaneen Keskustie 43	2488090-3	100
Kiinteistö Oy Lahden Hämeenlinnantie 67	2488091-1	100
Kiinteistö Oy Laihian Laihantie 43	2488093-8	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kauppa- käytävä 3	2488094-6	100
Kiinteistö Oy Lapuan Lassilantie 3	2488095-4	100
Kiinteistö Oy Liperin Keskustie 9	2488097-0	100
Kiinteistö Oy Loviisan Mariankatu 33	2488098-9	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Pihlajatie 3	2488100-9	100
Kiinteistö Oy Mänttä-Vilppulan Sep- pälänpuistotie 1	2488101-7	100
Kiinteistö Oy Nurmeksen Porokylänkatu 8	2488102-5	100
Kiinteistö Oy Närpiön Närpiöntie 8	2488103-3	100
Kiinteistö Oy Oulun Kangaskontiontie 15	2488104-1	100
Kiinteistö Oy Oulun Koisotie 1	2488106-8	100
Kiinteistö Oy Outokummun Kummunkatu 9	2488107-6	100
Kiinteistö Oy Porin Vanhakoivistontie 10	2488109-2	100
Kiinteistö Oy Posion Posiontie 26	2488110-5	100
Kiinteistö Oy Pudasjärven Sähkötie 1	2488111-3	100
Kiinteistö Oy Puolangan Ouluntie 7	2488112-1	100
Kiinteistö Oy Rauman Teollisuuskatu 2	2488114-8	100
Kiinteistö Oy Seinäjoen Tapiolantie 18	2488115-6	100

Helägda dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Kiinteistö Oy Siikalatvan Keskustie 15	2488117-2	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 21	2488118-0	100
Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20	2488120-1	100
Kiinteistö Oy Virtain Virtaintie 28	2488123-6	100
Karstulan Liiketalo Oy	0175835-8	100
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	100
Kiinteistö Oy Pirkkalan Naistenmat- kantie 4	0907380-4	100
Kiinteistö Oy Villälteen Liikekeskus	0659699-2	100
Trophí Kirkkonummi Holding Oy	3134097-2	100
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Munkin- mäentie 3	3134096-4	100
Trophí Viikki Holding Oy	2683325-4	100
Kiinteistö Oy Helsingin Viikintori 3	1962618-5	100
Trophí Jämsä Holding Oy	2683337-7	100
Kiinteistö Oy Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	100
Kiinteistö Oy Kemin Rytikatu 3	2319128-4	100
Trophí Akaa Holding Oy	2683332-6	100
Kiinteistö Oy Toijalan Karantie 2	2319171-9	100
Trophí Oulu Holding Oy	2683339-3	100
Trophí Kotka Holding Oy	2764922-1	100
Kiinteistö Oy Kotkan Kirkkokatu 30	0468467-3	100
Trophí Tampere & Turku Holding Oy	2764925-6	100
Kiinteistö Oy Turun Viilarinkatu 3	2764921-3	100
Kiinteistö Oy Tampereen Eka	0155113-8	100
Trophí Keskimaa Holding Oy	2878658-6	100
Trophí Asemakatu 4 Oy	2878653-5	100
Trophí Liepeentie 17 Oy	2878655-1	100
Trophí Kalajoki Merenojantie 2 Oy	2986873-5	100

Helägda dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Trophí Nivala Toritie 13 Oy	2986871-9	100
Kiinteistö Oy Kannuksen Siltakatu 6	2958882-1	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Ratakatu 31	2958884-8	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Katajakatu 10-12	2958761-8	100
Kiinteistö Oy Muuramen Virastotie 7	3134099-9	100
Trophí Cherry Holding Oy	2871197-1	100
Kiinteistö Oy Vääksyn Citytori	1001804-4	100
Kiinteistö Oy Harjavalan Haikara	2909251-9	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kaste	2909255-1	100
Kiinteistö Oy Kivikon Liiketalo	2028466-1	100
Kiinteistö Oy Kuhmon Kuhmon	2909276-2	100
Kiinteistö Oy Kuusamon Kuha	2909258-6	100
Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppa- katu 7	1630117-4	100
Kiinteistö Oy Vantaan Laajavuoreнкуja 2	1630702-3	100
Kiinteistö Oy Lempäälän Leimu	2909249-8	100
Kiinteistö Oy Loimaan Loiste	2909271-1	100
Kiinteistö Oy Noormarkun Noste	2909275-4	100
Kiinteistö Oy Vantaan Ollaksentie 35	1943029-7	100
Kiinteistö Oy Oriveden Ori	2909281-8	100
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Aulan- gontie 1	2609955-5	100
Trophí Nora Holding Oy	2959166-8	100
Kiinteistö Oy Pieskämmäen Kukkaronie- mentie 5	3019251-7	100
Kiinteistö Oy Kemin K-CM	3019253-3	100
Trophí Management Finland Oy	3134095-6	100

Se not 15 för specifikation över de delägda bolagen.

NOT 3

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet	2025	2024
Sverige		
ICA	246 414	246 257
Axfood	235 666	242 882
Coop	200 281	213 233
Övriga	82 133	71 372
Summa dagligvaror	764 494	773 744
Övriga hyresgäster	186 151	155 047
Övriga intäkter (drifttillägg)	134 936	141 018
Summa hyresintäkter Sverige	1 085 581	1 069 809
Finland		
S-Group	186 489	210 613
Kesko	179 940	204 917
Övriga	4 816	–
Summa dagligvaror	371 245	415 529
Övriga hyresgäster	19 795	12 788
Övriga intäkter (drifttillägg)	44 262	14 745
Summa hyresintäkter Finland	435 302	443 062
Summa totala hyresintäkter	1 520 883	1 512 870

Per den 31 december 2025 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktslängden för dessa avtal är vanligen mellan tre och fem år. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor.

Hyran är vanligen indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2025.

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2025	2024
Inom ett år	1 439 116	1 375 435
Senare än ett men inom fem år	3 766 777	3 621 385
Senare än fem år	1 996 474	1 524 929
Summa	7 202 367	6 521 748

NOT 4

KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Drift- och underhållskostnader	2025	2024
Driftkostnader	–180 889	–190 765
Underhåll	–99 688	–126 422
Fastighetsskatt	–63 642	–62 152
Övrigt	–15 494	–14 997
Summa drift- och underhållskostnader	–359 713	–394 336
Central administration		
Portfölj- och bolagsarvode	–18 626	–18 059
Fastighetsförvaltningsarvode	–48 521	–46 582
Konsultkostnader	–10 757	–9 866
Revisionsuppdrag	–4 062	–4 525
Fastighetsvärdering	–693	–2 310
Advokatkostnader	–3 995	–3 365
Personalkostnader	–37 742	–32 189
Övrigt	–15 065	–12 240
Summa central administration	–139 461	–129 136
Ersättning till revisorer		
EY Revisionsuppdrag	–3 919	–4 535
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–15	–8
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–128	18
Summa ersättning till revisorer	–4 062	–4 525

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.



NOT 5
 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

	2025		2024	
Medelantalet anställda Koncernen	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Sverige	16	7	15	7
Finland	4	3	4	3
Totalt	20	10	19	10
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter
Styrelse och verkställande direktör	1 090	342	700	220
Övriga anställda	20 076	5 176	18 241	4 599
Rörlig ersättning	1 970	492	1 613	339
Pensionskostnader	4 052	–	3 624	–
Summa	27 187	6 011	24 178	5 158
Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	4	3	4	3
Verkställande direktör	1	1	1	1
Totalt	5	4	5	4

Ersättning till styrelse och verkställande direktör

Tre (3) styrelseledamöter erhåller ersättning enligt beslut av bolagsstämman. En styrelseledamot och en suppleant, anställda av Tredje AP-fonden, erhåller ingen ersättning. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 400 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 200 tkr. En styrelseledamot har erhållit ersättning för del av året i samband med tillträde som vd. Ersättning till tidigare vd har fakturerats via avtal med Redito AB.

Avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från företagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 månader utöver uppsägningstiden som är sex månader ömsesidigt. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering.

NOT 6
 FINANSNETTO

Finansnetto	2025	2024
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter	10 917	23 697
Räntekostnader externa lån	–279 800	–302 426
Räntekostnader, lån från aktieägare	–	–16 987
Summa ränteintäkter och räntekostnader enligt effektivräntemetod	–268 883	–295 717
Kostnader avseende nyttjanderätt	–6 413	–6 170
Övriga finansiella kostnader	–20 762	–31 041
Finansnetto	–296 058	–332 929

Lån från aktieägare amorterades i sin helhet under 2024.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen.



NOT 7.1
 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2025	2024
Orealiserad värdeförändring	475 579	-193 010
Realiserad värdeförändring	-8 643	-
Summa värdeförändringar	466 936	-193 010

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

NOT 7.2
 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVATINSTRUMENT

	2025	2024
Orealiserad värdeförändring	-31 830	-43 157
Realiserad värdeförändring	-10 027	-9 030
Summa värdeförändringar	-41 857	-52 186

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 11.

NOT 8
 SKATTER
 De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	-53 068	-39 385
Skatt från föregående år	-393	-1 425
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-147 632	-46 871
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-201 093	-87 681
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	1 147 583	411 272
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % (20,6 %)	-236 402	-84 722
Effekt av skattesats i Finland 20 % (20 %)	1 891	-970
Förvärvseffekt	3 601	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Finland	8 804	-2 347
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Sverige	8 625	7 309
Skatt från föregående år	405	-1 425
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	3 260	68
Ej avdragsgillt räntenetto	-8 894	-7 072
Nyttjande av underskottsavdrag som ej värderats	14 626	1 550
Övrigt	2 991	-70
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-201 093	-87 681

Den effektiva skattesatsen uppgår till 17,5 procent (21,3).
 Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat. Under året har -7 057 tkr (-933) redovisats i övrigt totalresultat.

	2025-12-31	Förändring 2025	2024-12-31
Uppskjuten skatt			
Hänförligt till			
Förvaltningsfastigheter	-1 487 646	-131 769	-1 355 877
Derivat	-4 869	2 548	-7 417
Övrigt	4 620	970	3 650
Nettoskuld uppskjuten skatt	-1 487 895	-128 251	-1 359 644
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		-128 251	
Valutaeffekt		-22 127	
Tillkommer uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat		2 746	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		-147 632	

NOT 9
 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
 Trophi har en fastighetsportfölj som per 31 december 2025 omfattar 281 (280) förvaltningsfastigheter varav 174 (172) fastigheter i Sverige och 107 (108) fastigheter i Finland.

Resultaträkning koncernen	2025	2024
Ingående värde	18 449 944	17 961 176
Förvärv	332 663	226 648
Avyttringar	-45 055	-
Investeringar	422 168	261 045
Värdeförändring	475 579	-193 010
Kursdifferens	-316 228	194 084
Redovisat värde per 31 december	19 319 071	18 449 944

Trophi har inga väsentliga åtaganden gällande förvärv, försäljningar och investeringar.



Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

- Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.
- Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2025.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Trophi Fastighets AB tillämpar en avkastningsbaserad metod.

Den vanligast använda kalkylperioden är tio år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, $k=(1+dr)(1+i)-1$, dr= direktavkastningskrav, i=inflation.

Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drift- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efter följande års driftsnetto d.v.s. år elva om kalkylperioden är tio år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Varje enskild fastighet har vissa unika karaktistiska egenskaper vilket innebär att det finns vissa skillnader i värderingsparametrar. Trophi har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	1,5-2,0
Direktavkastning %	5,0-12,0
Långsiktig vakansgrad %	2-15
Hyresvärde kr per kvm	680-3 200

Värderingsprocess

Trophis Fastighets AB (publ) anlitar externa värderingsinstitut att utföra värdering av förvaltningsfastigheterna. I Sverige och Finland anlitas Cushman & Wakefield Sweden AB. Externa värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter sker en gång per år med värderingstidpunkt 31 december. Det redovisade fastighetsvärdet per den 31 december 2025 motsvarar ojusterat värdet enligt den externa värderingen med tillägg för de tre fastigheterna som förvärvades i december 2025 vilka värderas till förvärvspris.

Driftnettoförändring, tkr					
Exit Yield	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
5,75%	18 447 541	19 472 404	20 497 267	21 522 131	22 546 994
6,00%	17 678 893	18 661 054	19 643 215	20 625 375	21 607 536
6,10%	17 387 164	18 353 117	19 319 071	20 285 024	21 250 978
6,25%	16 971 737	17 914 612	18 857 486	19 800 360	20 743 235
6,50%	16 318 978	17 225 588	18 132 198	19 038 808	19 945 418

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, mkr
Hyresnivå	(+/-) 3 %	713,5 / -713,5
Driftkostnad	(+/-) 2 %	89,3 / -89,3
Avkastningskrav	(+/-) 0,25 %	825,5 / -760,5

I ovanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Signifikant högre (-lägre) hyresvärde skulle isolerat innebära högre/-lägre fastighetsvärde. Högre (lägre) driftkostnader

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

skulle innebära lägre (högre) fastighetsvärde. Om marknadens avkastningskrav blir högre (lägre) minskar (ökar) fastighetsvärdet. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på ovanstående sätt.

**NOT 10****LEASING**

Tillgångar med nyttjanderätt per 31 december 2025.

	Tomt- rätter	Kontors- lokaler	Totalt
Redovisat värde 31 december 2023	158 896	7 962	166 859
Årets nytecknade avtal	–	12 272	12 272
Förändring av befintliga leasingavtal	11 915	–5 117	6 799
Årets avslutade leasingavtal	–	–364	–364
Av- och nedskrivningar	–	–1 667	–1 667
Valutaomräkning	2 986	12	2 998
Redovisat värde 31 december 2024	173 798	13 099	186 896
Årets nytecknade avtal	3	–	3
Förändring av befintliga leasingavtal	8 072	–	8 072
Årets avslutade leasingavtal	–	–	–
Av- och nedskrivningar	–	–2 872	–2 872
Valutaomräkning	–7 205	–	–7 205
Redovisat värde 31 december 2025	174 667	10 227	184 894

Leasingskulder per 31 december 2025.

	Leasingskuld
Redovisat värde 31 december 2023	166 894
Årets nytecknade avtal	12 272
Förändring av befintliga leasingavtal	6 799
Årets avslutade leasingavtal	–381
Amortering av leasingskuld	–1 671
Valutaomräkning	2 999
Redovisat värde 31 december 2024	186 911
Årets nytecknade avtal	3
Förändring av befintliga leasingavtal	8 072
Årets avslutade leasingavtal	–
Amortering av leasingskuld	–2 811
Valutaomräkning	–7 205
Redovisat värde 31 december 2025	184 970

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing.

	2025	2024
Avskrivningar av tillgångar med nyttjanderätt	–2 872	–1 667
Räntekostnader på leasingskulder	–6 413	–6 170
Totala kostnader hänförliga till leasing	–9 285	–7 837

Kontorslokaler har en förfallotid av leasingskuld inom 0–3 år. Leasingskuld avseende tomträttsavtal anses vara evig och amorteras inte.

NOT 11**FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Trophi-koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Styrelsen i Trophi Fastighets AB har fastställt finanspolicyn för koncernen.

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde	
	31 dec 25	31 dec 24	31 dec 25	31 dec 24	31 dec 25	31 dec 24
Hysesfordringar	4 992	3 868	–	–	4 992	3 868
Derivatinstrument	–	–	69 056	78 176	69 056	78 176
Likvida medel	724 432	617 301	–	–	724 432	617 301
Summa	729 425	621 169	69 056	78 176	798 481	699 345
Räntebärande skulder inklusive ägarlån	6 164 792	6 570 785	–	–	6 164 792	6 570 785
Derivatinstrument	–	–	36 528	42 171	36 528	42 171
Leverantörsskulder	19 304	11 461	–	–	19 304	11 461
Summa	6 184 096	6 582 246	36 528	42 171	6 220 624	6 624 417

Koncernen ska ha en belåningsgrad (brutto) om 45-55 procent, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens långsiktiga ägarperspektiv samt i syfte att hantera refinansieringsrisken tillämpas lång kapitalbindning, innebärande löptid på 3–5 år för nya banklån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.



Verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

Derivatinstrument

Derivatinstrument består av ränteswappar som värderas till verkligt värde genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. Räntederivaten återfinns i värderingskategori 2 i värderingshierarkin. Koncernen har både derivatskulder och derivatfordringar per den 31 december 2025 vilka särredovisas i balansräkningen.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket är redovisat i ovanstående tabeller.

Övriga finansiella tillgångar och skulder

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Koncernen är exponerad mot förändringar i marknadsräntor eftersom koncernens långfristiga finansiering till viss del löper med rörlig ränta. För att begränsa ränterisken ingås, för huvuddelen av finansieringen, räntesäkringsavtal. Räntesäkringarna är tecknade med ISDA dokumentation och i samtliga räntesäkringar betalar koncernen en fast ränta.

Per den 31 december 2025 påverkar en samtidig förändring av räntan upp med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med –9 606 tkr (–3 831) och ner med en procentenhet +33 548 tkr (23 940) efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, och förutsatt en oförändrad lånevolym.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet ränteswappar, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2025 till 2,1 (2,4) år.

Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisk i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan

hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 11.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Trophikoncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

Likviditet och refinansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lånska omsätts, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Koncernens finansiella risker regleras av en finanspolicy som beslutas av styrelsen. Likviditets-,

refinansierings- och ränterisken begränsas främst genom spridning av förfall och kreditgivare. Trophi har ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden med ett rambelopp om 3 mdkr.

Bolag inom Trophi-koncernen har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Trophi-koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2025.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2025. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per samma datum. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning kan krävas av motparten.

Förfallotid	Räntebärande skulder	Derivatinstrument	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Totalt
0–6 mån	2 595 307	–	19 304	14 612	2 665 752
6–12 mån	–	–	–	–	–
1–2 år	3 010 928	1 340	–	–	3 010 928
2–3 år	–	5 335	–	–	–
3–5 år	3 154 917	20 329	–	–	3 154 917
>5 år	–	9 524	–	–	–
Summa	8 761 152	36 528	19 304	14 612	8 831 596



Riskhantering av kapital

Trophis finanspolicy styr företagets och koncernens finansieringsverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna.

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Trophi-koncernen finansieras per den 31 december 2025.

	31 dec 2025	31 dec 2024
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	2 711 265	2 711 265
Externa lån	8 761 152	8 150 785
Summa finansiering	11 572 418	10 962 051

Säkringsredovisning

Koncernen har valutarisk avseende dotterbolag i Finland, vilket medför omräkningsdifferenser som redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen tillämpar sedan 2020 säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende skuld i utländsk valuta samt valutaterminer som säkrar valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

Då en säkringstransaktion ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom målet för riskhanteringen och strategin. Fastställd säkringskvot mellan säkringsinstrument och säkrad post baserat på de säkringskvoter som föreligger i de faktiska säkringarna, säkringskvoten är 1:1 för samtliga säkringar.

Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, dvs det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde eller kassaflöden avseende valutarisk i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att nominellt belopp i säkringsinstrument skulle överstiga värdet i säkrad post.

Avstämning av valutaomräkningsreserven framgår av koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Säkringsinstrument vid utgången av året	inom 3 mån	4 mån–1 år	senare än 1 år	Totalt
Valutaterminer, nominellt belopp, TEUR	52 500	–	–	52 500
Genomsnittlig säkrad terminkurs, EUR/SEK	11,0203	–	–	11,0203
EUR skulder, nominellt belopp, TSEK	–	–	–	–

Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer vid utgången av året				Förändring i verkligt värde för mätning av effektivitet under året	
Belopp i TSEK	Nominellt belopp	Redovisat värde tillgång (+) skuld (–)	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutaterminer, sålt EUR, köpt SEK	52 500 TEUR	–10 636 TSEK	Derivat-instrument	–17 614 TSEK	
					17 164 TSEK
Skulder i utländsk valuta, EUR	0 TEUR	0 TSEK	Långfristiga skulder	0 TSEK	

NOT 11.1
 RÄNTEBÄRANDE KREDITER OCH LÅN

Koncernens räntebärande krediter och lån	31 dec 2025	31 dec 2024
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	6 164 792	5 382 493
Summa långfristiga skulder	6 164 792	5 382 493
Företagscertifikat	2 596 360	1 580 000
Kortfristiga skulder kreditinstitut	–	1 188 293
Summa kortfristiga skulder	2 596 360	2 768 293
Summa räntebärande krediter och lån	8 761 152	8 150 785

I låneavtalen med bankerna har Trophi förbundit sig till att uppfylla vissa finansiella villkor, så kallade covenantar, så som en viss belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Under året har dessa covenantar uppfyllts och inga hot har identifierats mot att covenantar inte skulle förverkligas inom de kommande 12 månaderna. Ledningen kontrollerar efterlevnad av covenantarna på frekvent basis och testar dem i enlighet med skuldavtalen. Samtliga banklån, exkluderat företagscertifikat, är förenade med covenantar.



Koncernens exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	0–1 år	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	954 408	6 406 744	1 400 000	8 761 152

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick till 3,2 procent (3,4) per den 31 december 2025. Av de externa lånen har 75 procent (60) upptagits i SEK och resterande del i EUR.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet. De säkerheter som

ställts är teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag. Fyra outnyttjade checkkrediter finns om 1 310 MSEK samt 20 MEUR. Det bedöms inte föreligga någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde på räntebärande skulder.

	31 dec 24	Kassaflöden	Icke kassaflödespåverkande förändringar			
			Omklassi- ficering	Övrigt	Valutakurs- differenser	31 dec 25
Långfristiga lån	5 382 493	–	931 487	–	–149 188	6 164 792
Kortfristiga lån	2 768 292	759 555	–931 487	–	–	2 596 360
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–
Derivatinstrument	42 171	–25000	–	19 357	–	36 528
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	8 192 956	734 555	–	19 357	–149 188	8 797 680

NOT 11.2

KASSA OCH BANKTILLGODOHAVANDEN

	31 dec 25	31 dec 24
Banktillgodoavanden och kassamedel	724 432	615 406
Spärrade medel	–	1 895
Summa	724 432	617 301

NOT 11.3

HYRESFORDRINGAR

	31 dec 25	31 dec 24
Hyresfordringar	9 154	7 153
Reserv för förväntade kreditförluster	–4 162	–3 285
Summa	4 992	3 868

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2025.

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – reserverade	Förfallna fordringar – ej reser- verade
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	3 017	–187	2 830
Förfallna sedan 31–60 dagar	615	–224	391
Förfallna sedan 61–90 dagar	1 276	–676	600
Förfallna sedan 91–180 dagar	1 184	–883	301
Förfallna sedan mer än 180 dagar	2 727	–2 192	535
Summa förfallna fordringar	8 818	–4 162	4 657
Ej förfallna fordringar	335	0	335
Summa	9 154	–4 162	4 992

Reserv för osäkra hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2025.

	31 dec 25	31 dec 24
Reserv för osäkra hyresfordringar vid årets början	3 285	3 494
Reserv/återföring under året	1 490	2 193
Återförda definitivbokade hyresförluster	–613	–2 403
Summa	4 162	3 285

**NOT 11.4****ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

	31 dec 25	31 dec 24
Övriga fordringar	23 841	16 754
Momsfordran	10 812	7 375
Försäkringsfordringar	–	19 419
Summa	34 653	43 548

NOT 11.5**STÄLLDA SÄKERHETER FÖR EGNA SKULDER**

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 25	31 dec 24
Pantsatta aktier i dotterföretag	9 720 639	7 326 076
Fastighetsinteckningar	11 806 446	14 907 698
Summa	21 527 085	22 233 774

Tillgångarna som anges i noten kan tas i anspråk vid överträdelse av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

NOT 11.6**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	31 dec 25	31 dec 24
Finansiella kostnader	10 908	6 248
Hysesrabatter	68 626	63 708
Driftkostnader	29 051	39 063
Upplupna intäkter	1 770	16 693
Summa	110 355	125 712

NOT 11.7**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	31 dec 25	31 dec 24
Moms	1 090	17 868
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	3 672	2 714
Skulder i samband med förvärv	–	214 817
Övrigt	9 851	17 836
Summa	14 612	253 235

NOT 12**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	31 dec 25	31 dec 24
Förutbetalda hyror	201 163	199 742
Driftskostnader	92 664	89 538
Ränta	10 269	195
Övrigt	1 792	1 375
Summa	305 888	290 849

NOT 13**EGET KAPITAL**

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2025	1 000 000	100 000
Per 31 december 2025	1 000 000	100 000

NOT 14**UPPLYSNINGAR OM TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE**

Trophis Fastighets AB (publ) har ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Redito AB innefattande roller som vice VD och tidigare VD. Arvodet till Redito AB uppgick till 18,6 miljoner kronor (18,1) för 2025. Avtalet med Redito AB löper ut mitten av 2026. Trophi Fastighets AB (publ) har ingått avtal med Redito Property Management AB gällande teknisk och viss kommersiell förvaltning av Trophis fastigheter i Sverige. Under 2025 uppgick arvodet till 26,2 miljoner kronor (24,0). Flera dotterbolag i koncernen har avtal med Iboxen Infrastruktur Sverige AB, avtalen löper utan ekonomisk ersättning.

Tredje AP-fonden har ingått ett teckningsåtaganden för Trophi Fastighets AB (publ). Teckningsåtagandet fungerar som ett kreditlöfte, med en uppsägningstid om 18 månader, där Tredje AP-fonden förbinder sig att på Trophis begäran köpa företagscertifikat upp till rambeloppet om 3 miljarder kronor. Ingen del av teckningsåtagandet har nyttjats under räkenskapsåret 2025. Trophi Fastighets AB erlägger ersättning för teckningsåtagandet.



NOT 15

SAMARBETSARRANGEMANG

I den finska delen av Trophi koncernens fastighetsportfölj finns det ett antal delägda fastighetsbolag. Detta är en strategisk och vanligt förekommande form av samarbetsarrangemang i Finland när det gäller ägande och förvaltning av fastigheter.

Följande bolag inom Trophi-koncernen är klas-sade som gemensamma verksamheter (joint operations). Tabellen inkluderar även svenska samarbetsarrangemang.

Företag	Org nr	Huvudsaklig verksamhetsort	Andel, %
Asunto Oy Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14
Asunto Oy Kotkan Senioripooki	2260831-6	Kotka	15
Kontulan Ostoskeskus Oy	0200267-5	Helsingfors	20
Kiinteistö Oy Perniön Liikekeskus	0874050-5	Salo	25
Kiinteistö Oy Merenpauhu	0358944-7	Esbo	35
Kiinteistö Oy Puistolän Pankkitalo	0940326-0	Esbo	37
Kiinteistö Oy Ähtärin Monitori	0605835-0	Ähtäri	38
Puistolän Liikekeskus Oy	0200334-4	Helsingfors	40
Kiinteistö Oy Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Uleåborg	42
Kiinteistö Oy Liikekannel	0602811-9	Helsingfors	42
Kiinteistö Oy Asematie 8	0362815-1	Vanda	43
Kiinteistö Oy Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	Pieksämäki	43
Malmintorin Kiinteistöosakeyhtiö	0634614-1	Helsingfors	48
Mäntän Pysäköinti Oy	0622565-7	Mänttä-Vilppula	48
Kiinteistö Oy Pattijoen Keskus	0545713-0	Brahestad	58
Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	Jyväskylä	58
Kuulapolun Liikekiinteistö Oy	0124069-8	Vanda	60
Kiinteistö Oy Pähkinätori	0124264-2	Vanda	68
Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	Muurame	69
Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Villmanstrand	70
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	Jyväskylä	78
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	0536084-9	Uleåborg	82
Kiinteistö Oy Keuruun Riihikumpu	0927200-2	Keuru	88

NOT 16

HÄNDELSER EFTER
RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång har Trophi frånträtt en fastighetsportfölj bestående av sex mindre fastighe-ter i Mellansverige.

Efter räkenskapsårets utgång har Trophi även förvärvat fastigheten Körsbäret 1 i Snurrom, Kalmar. Extra bolagsstämma har efter balansdagens utgång beslutat om extra vinstutdelning om 500 mkr.



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Intäkter	2	106 570	102 845
Central administration	3, 4, 5	-109 189	-102 699
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	166 449	284 958
Finansiella kostnader	6	-103 230	-89 905
Värdeförändring derivatinstrument	7	-26 117	-64 660
Resultat av andelar i koncernbolag	8	647 019	402 000
Resultat efter finansiella poster		681 501	532 538
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		65 381	-12 342
Resultat före skatt		746 882	520 197
Skatt	9	366	3 097
Årets resultat		747 248	523 294

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.



Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	8	2 959 406	2 894 601
Långfristiga fordringar hos dotterföretag	10	4 684 100	3 205 299
Derivatinstrument	11	69 056	75 766
Uppskjutna skattefordringar	9	1 120	754
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 713 682	6 176 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		752 443	830 907
Övriga fordringar		643	1 801
Aktuell skattefodran		8 764	8 764
Förutbetalda kostnader	12	21 073	19 982
Likvida medel		418 560	212 961
Summa omsättningstillgångar		1 201 484	1 074 415
Summa tillgångar		8 915 166	7 250 835

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 413 579	4 227 285
Årets resultat		747 248	523 294
Summa eget kapital		5 260 827	4 850 579
Långfristiga skulder			
Lån från koncernföretag	14	12 775	12 775
Uppskjuten skatteskuld	9	–	–
Derivatinstrument		36 528	42 171
Summa långfristiga skulder		49 304	54 947
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		729	143
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	2 596 360	1 580 000
Skulder till koncernföretag		991 348	753 014
Övriga kortfristiga skulder		6 650	6 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	9 948	6 127
Summa kortfristiga skulder		3 605 035	2 345 309
Summa eget kapital och skulder		8 915 166	7 250 835
Ställda säkerheter specificeras i not 16.			



Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2023	100 000	4 083 090	144 195	4 327 285
Omföring föregående års resultat	–	144 195	–144 195	–
Årets resultat	–	–	523 294	523 294
Eget kapital den 31 december 2024	100 000	4 227 285	523 294	4 850 579
Omföring föregående års resultat	–	523 294	–523 294	–
Utdelning	–	–337 000	–	–337 000
Årets resultat	–	–	747 248	747 248
Eget kapital den 31 december 2025	100 000	4 413 579	747 248	5 260 827



Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2025	2024
Löpande verksamhet			
Intäkter		106 570	102 845
Central administration		-109 189	-102 699
Erhållna räntor		166 449	284 958
Betalda räntor		-103 230	-89 905
Betalda inkomstskatter		-	-
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		60 599	195 198
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		143 913	110 048
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		243 366	-60 341
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		447 878	244 906
Kassaflöde från investerings verksamheten			
Förändring andelar i dotterföretag	8	-242 709	-300
Utlåning till/från dotterföretag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-242 709	-300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring lån från ägare	14	-	-411 821
Upptagna och lämnade lån till/från dotterföretag		-1 478 802	-293 147
Amorterade/upptagna lån från kreditinstitut		1 016 360	-12 000
Anskaffning räntetak		-25 050	-25 500
Utdelning från koncernföretag		824 923	402 000
Utdelning till ägare		-337 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		431	-340 468
Årets kassaflöde		205 600	-95 862
Likvida medel i början av året		212 960	308 822
Likvida medel vid årets slut		418 560	212 961



NOT 1
GRUNDER FÖR ÅRSREDOVISNINGENS
UPPRÄTTANDE

Tillämpade regler och bestämmelser
Moderföretagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderföretaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS Redovisningsstandarder i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

Ändrade redovisningsprinciper
Använda redovisningsprinciper är oförändrade och överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Säkringsredovisning
Moderbolaget valutasäkrar del av aktier i dotterbolag och tillämpar säkringsredovisning. Säkring sker via valutaterminer och säkringsredovisning medför att effektiv del av terminernas verkliga värde inte redovisas. Vid förfall av terminerna redovisas det realiserade resultatet i resultaträkningen. För information om de valutaterminer som säkringsredovisas, hänvisas till upplysningar om säkringsredovisning i koncern, not 11.

Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott
Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

NOT 2
INTÄKTER
Bolagets intäkter består till 100 % (100 %) av försäljning av managementtjänster till koncernens dotterbolag.

	2025	2024
Portfölj- och bolagsarvode	-12 475	-11 602
Fastighetsförvaltningsarvode	-38 079	-38 275
Konsult- och advokatkostnader	-10 808	-9 717
Revisionskostnader	-2 314	-2 489
Personalkostnader	-31 736	-25 755
Övrigt	-13 776	-14 861
Summa	-109 189	-102 699

EY	2025	2024
Revisionsuppdrag	-2 299	-2 499
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-8
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-15	18
Summa ersättning till revisorer	-2 314	-2 489

Revisionskostnaden för svenska dotterbolag belastar moderbolaget Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsår 2025.
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.



NOT 5

ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

	2025		2024	
	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Medelantalet anställda				
Sverige	16	7	15	7
	16	7	15	7
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter
Styrelse & verkställande direktör	1090	342	700	220
Övriga anställda	16 093	5 098	14 056	4 439
Rörlig ersättning	1532	481	1 044	328
Pensionskostnader	3149	–	2 799	–
			18 599	4 987
Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	4	3	4	3
Verkställande direktör	1	1	1	1
	5	4	5	4

Ersättning till styrelse och verkställande direktör

Tre (3) styrelseledamöter erhåller ersättning enligt beslut av bolagsstämman. En styrelseledamot och en suppleant, anställda av Tredje AP-fonden, erhåller ingen ersättning. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 400 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 200 tkr. En styrelseledamot har erhållit ersättning för del av året i samband med tillträde som vd. Ersättning till tidigare vd har fakturerats via avtal med Redito AB.

Avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från företagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 månader utöver uppsägningstiden som är sex månader ömsesidigt. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering.

NOT 6

FINANSNETTO

Resultat från finansiella poster	2025	2024
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet		
Realiserat resultat valutaterminer	4 284	11 473
Summa realiserat resultat valutaterminer	4 284	11 473
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från dotterföretag	140 088	166 765
Övriga ränteintäkter	26 360	106 720
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	166 449	273 485
Räntekostnader, aktieägarlån	–	–13 348
Räntekostnader, dotterföretag	–488	–845
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	–488	–14 193
Övriga finansiella kostnader	–102 742	–75 712
Summa finansnetto	67 503	195 052

NOT 7

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVATINSTRUMENT

Värdeförändring derivatinstrument	2025	2024
Realiserade värdeförändringar	–10 027	–32 297
Orealiserade värdeförändringar	–16 090	–32 362
Summa	–26 117	–64 659



NOT 8

AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Trophis Fastighets ABs direktägda dotterföretag förtecknas i tabellen nedan. För fullständig koncernbild se not 2 för koncernredovisningen.

Företag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Trophis Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049	58 987
Trophis Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	103 200	22 168
Trophis Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	150 725	83 284
Trophis Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	344 815	224 368
Trophis Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 022 146	514 073
Trophis Holding Sweden 6 AB	559209-4121	Stockholm	100	206 648	190 700
Trophis Holding Sweden 7 AB	559415-0715	Stockholm	100	1 336	1 325
Trophis Holding Sweden 8 AB	559428-7533	Stockholm	100	230 789	216 902
Trophis Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	105 451	96 131
Trophis Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482	146 306
Trophis Holding Finland 3 AB	559003-8187	Stockholm	100	74 800	73 419
Trophis Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 162	147 193
Trophis Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100	206 802	203 012
Trophis Management Finland Oy	3134095-6	Helsingfors	100	0	1 551
Totalt				2 959 406	1 979 419
Ingående anskaffningsvärde	2 894 601				
Förvärvade bolag	–				
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	242 709				
Nedskrivning	–177 904				
Sålda bolag	–				
Utgående anskaffningsvärde	2 959 406				

NOT 9

SKATTER

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	–	–
Korrigerings av skatt från föregående år	–	–
Förändring av uppskjuten skatt	366	3 097
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	366	3 097
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	746 882	520 197
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6 %)	–153 858	–107 161
Aktuell skatt från föregående år	–	–
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	169 955	82 845
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–36 759	–103
Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto	13 502	27 515
Underskott från tidigare år	7 525	
Övrigt	–	–
Redovisad skattekostnad	366	3 097

Den genomsnittliga skatten är –0,05 % (–0,60 %). Under 2025 har ingen skattredovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.



NOT 10
LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS
KONCERNFÖRETAG

	2025	2024
Långfristiga fordringar hos dotterföretag		
Ingående värde	3 205 299	2 921 423
Tillkommande fordringar	1 981 500	287 835
Avgående fordringar	-462 969	-11 362
Värdeförändringar	-39 730	7 403
Redovisat värde per 31 december	4 684 100	3 205 299

NOT 11
DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument	2025	2024
Ingående värde	75 766	137 532
Årets anskaffningar	37 479	25 500
Årets avyttringar	-22 456	-
Årets värdeförändringar	-21 733	-87 266
Redovisat värde per 31 december	69 056	75 766

NOT 12
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	31 dec 25	31 dec 24
Finansiella kostnader	10 221	6 338
Finansiella intäkter	1 501	5 766
Administrationskostnader	9 351	7 877
Summa	21 073	19 982

NOT 13
EGET KAPITAL

	Antal aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2025	1 000 000	100
Per 31 december 2025	1 000 000	100

NOT 14
RÄNTEBÄRANDE KREDITER OCH LÅN
Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån. De beskrivningar om finansiell riskhantering som återfinns bland koncernens noter gäller även för moderbolaget.

	31 dec 2025	31 dec 2024
Långfristiga:		
Lån från aktieägarna	-	-
Lån från dotterföretag	12 775	12 775
Summa långfristiga skulder	12 775	12 775
Företagscertifikat	2 596 360	1 580 000
Summa kortfristiga skulder	2 596 360	1 580 000
Summa räntebärande krediter och lån	2 609 135	1 592 775

Moderbolagets exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	Inom 6 mån	6–12 mån	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2025					
Lånebelopp	-	-	-	12 775	12 775

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder. Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec 2025	31 dec 2024
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	-	-
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	-	-
Mer än 5 år	12 775	12 775
Summa	12 775	12 775

NOT 15
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER
Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån. De beskrivningar om finansiell riskhantering som återfinns bland koncernens noter gäller även för moderbolaget.

	31 dec 2025	31 dec 2024
Förvaltningsarvode	105	74
Konsultkostnader	1 319	1 164
Revisionsarvode	1 076	620
Personalkostnader	3 880	2 999
Fastighetsvärdering	505	502
Räntekostnader	2 372	195
Övrigt	692	573
Summa	9 948	6 127

NOT 16
STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	31 dec 2025	31 dec 2024
För skulder till kreditinstitut:		
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 959 406	2 894 601
Borgen för lån i dotterbolag	6 181 448	6 590 972
Summa	9 140 854	9 485 573

NOT 17
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN
Efter räkenskapsårets utgång har Trophi frånträtt en fastighetsportfölj bestående av sex mindre fastigheter i Mellansverige.

Efter räkenskapsårets utgång har Trophi även förvärvat fastigheten Körsbäret 1 i Snurrom, Kalmar. Extra bolagsstämma har efter balansdagens utgång beslutat om extra vinstutdelning om 500 mkr.

NOT 18
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31 dec 2025
Balanserat resultat	4 413 579 120
Årets resultat	747 248 327
Summa	5 160 827 447

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

	31 dec 2025
Till aktieägarna utdelas 361,00 kr per aktie	361 000 000
Balanseras i ny räkning	4 799 827 447
Summa	5 160 827 447



Styrelsens och verkställande direktörens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR2 och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av

koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernens står inför. Trophi har valt att upprätta

hållbarhetsrapport på frivillig basis som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar också att Trophis klimatbokslut har upprättats i enlighet med Greenhouse Gas Protocol samt att hållbarhetsrapporten 2025 har upprättats i enlighet med VSME, Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 13 mars 2026.
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bengt Hellström
Styrelseordförande

Dan Bergman
Styrelseledamot

Kristina Pettersson Post
Styrelseledamot

Jan Björk
Styrelseledamot

Johan Augustsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.
Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trophi Fastighets AB (publ), org.nr 556914-7647

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trophi Fastighets AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34-67 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-33 och 71-88. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap

vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen

och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Trophi Fastighets AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.



Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär

att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Styrelse



Bengt Hellström

Styrelseordförande,
styrelseledamot sedan 2012.
Född: 1959

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom, Stockholms universitet.
Senior advisor alternativa investeringar;
Chef alternativa investeringar, Tredje
AP-fonden; Partner (Investment Mana-
ger), EQT Partners AB; Vice President
Corporate Finance, Investor AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseord-
förande Fastighets AB Regio och Trenum
AB. Styrelseledamot Gysinge Skog AB,
PC Rettig & Co AB, Qarlbo Biodiversity
AB och AP34 AB.

*Oberoende i förhållande till ägare och
ledning.*



Dan Bergman

Styrelseledamot sedan 2024
Född: 1970

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Fil. Dr., Civilingenjör och Master; Forskare
SU, Strateg AFA kapitalförvaltning,
olika befattningar AP3 bl.a. Chef Risk-
allokering och Chef Investeringsanalys

Andra pågående uppdrag: Chef för
Alternativa Investeringar AP3, Styrelse-
ledamot Gysinge skog AB, Fastighets
AB Regio, Willhem AB, Ägarrepresentant
ThreeTree Holdings LLC och Ledamot
Advisory board EPFIF.

Inte oberoende i förhållande till ägare.



Jan Björk

Styrelseledamot sedan 2012
Född: 1965

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör, KTH. Chefsbefattningar
inom Aberdeen Asset Management Nor-
den, Chef AM Alecta Fastigheter, grund-
are av Redito AB. VD Trophi 2012–2025.

Andra pågående uppdrag: Styrelse-
ordförande Redito Asset Management
AB, Redito Holding AB och Redito Pro-
perty Management AB. Styrelseledamot
BREIM AB.

Inte oberoende i förhållande till ledning.



Kristina Pettersson Post

Styrelseledamot sedan 2017
Född: 1964

**Utbildning och arbetslivserfaren-
het:** Civilingenjör Chalmers Tekniska
Högskola, Byggnadsstyrelsen.

Andra pågående uppdrag: Chef Göte-
borg Vasakronan AB, Styrelseordförande
Nordstans Samfällighetsförening, Styrel-
seledamot Fastighetsägarna GFR AB och
Göteborg City Samverkan.

Inte oberoende i förhållande till ägare.



Anna Hållén

Styrelsesuppleant sedan 2025
Född: 1983

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör KTH. Styrelseledamot SKB.
Analytiker Einar Mattsson, olika roller
inom Atrium Ljungberg bl.a. värderings-
ansvarig och projektledare transaktioner.

Andra pågående uppdrag:
Senior portföljförvaltare AP3. Styrelsele-
damot Trenum AB, Urbanea Fastigheter
AB och Chapone S.à r.l. Styrelsesupple-
ant Fastighet AB Regio.

Inte oberoende i förhållande till ägare.

Ledningsgrupp



Johan Augustsson

VD

Född: 1978

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Ekonomie magister, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Försäljningsdirektör Lidl Sverige, Fastighetsdirektör Lidl Sverige, VD Lidl Sverige, Styrelseledamot Runsvengruppen AB, VD Mestergruppen.



Emma Fagerström

COO

Född: 1971

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör, KTH. Portföljcontroller SPP fastigheter, Portfolio Strategy och Senior Asset Manager Aberdeen Asset Management, Affärsområdeschef Sverige Trophi.



Linnea Kylberg

CFO

Född: 1983

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Kandidatexamen Företagsekonomi, Högskolan i Gävle. Auktoriserad revisor, EY.



Emil Natanaelsson

Vice VD

Född: 1980

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Magisterexamen i Företagsekonomi, Stockholms Universitet. Tidigare erfarenhet av utveckling och tillgångsförvaltning av handelsfastigheter från AXA Real Estate samt Aberdeen Asset Management.



Tommi Seppänen

Head of asset management Finland

Född: 1978

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

M.Sc. i fastighetsekonomi, Tekniska Högskolan i Helsingfors (Aalto University) och RMIT University i Melbourne. Ledande befattningar inom CapMan Real Estate, Realprojekti, HOK-Elanto inom S-gruppen och Redito Property Investors.



Anna Sundbaum

Hållbarhetschef

Född: 1974

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Miljöekonom och biolog, Stockholms Universitet. Befattningar inom kommunikation och hållbarhet bland annat inom Kungl. Vetenskapsakademien, Miljömärkning Sverige, konsultverksamhet, och Hemsö Fastighets AB.



Hållbarhets- redovisning 2025

05

Om Trophis	
hållbarhetsredovisning	74
VSME-rapport	75
Klimatbokslut	83
Revisors granskning	86

Hållbarhetsredovisning 2025

Om Trophis hållbarhetsredovisning

Vid ingången av 2025 stod Trophi inför att påbörja arbetet med att upprätta en hållbarhetsredovisning i enlighet med ESRS/CSRD. Den 26 februari 2025 presenterade EU-kommissionen det så kallade Omnibus 1-förslaget, vilket innehöll förslag om höjda tröskelvärden för tillämpningen av både CSRD och EU-taxonomin. Mot bakgrund av förslagets utformning vid tidpunkten för denna rapports avgivande bedöms Trophi inte omfattas av CSRD eller EU-taxonomin, då bolagets antal anställda understiger det föreslagna gränsvärdet om 1 000 anställda.

Trophis omfattas inte heller av kravet på lagstadgad hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Vår hållbarhetsredovisning sker på frivillig basis och är för räkenskapsåret 2025 upprättad i enlighet med upplysningskraven i den av EU framtagna VSME, Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs på nivån basic och comprehensive, om inget annat framgår och omfattas av sidorna 75-82.

Övriga externa standarder som definierar Trophis hållbarhetsarbete är bland annat FN:s globala hållbarhetsmål – Agenda 2030, Parisavtalet och nationella miljömål. Sedan räkenskapsåret 2020 beräknar Trophi sina klimatutsläpp i enlighet med Greenhouse Gas Protocol, se vårt klimatbokslut på sidan 83.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Trophis har frivilligt genomfört en dubbel väsentlighetsanalys inspirerad av ESRS-ramverket (European Sustainability Reporting Standards) för att kartlägga verksamhetens mest väsentliga påverkan på människor och miljö samt de risker och möjligheter som hållbarhetsfrågor kan ha på bolagets finansiella ställning. Den dubbla väsentlighetsanalysen har validerats av styrelsen.

Som ett första steg i den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes en identifiering av faktiska och potentiell påverkan, risker och möjligheter (IROs) för Trophis verksamhet. Identifieringen utgick från de hållbarhetsfrågor som framgår av ESRS 1 Bilaga A, på nivån under-underämnen. Vid identifieringen utvärderades även andra hållbarhetsfrågor där Trophi har, eller kan komma att ha, en påverkan, risk eller möjlighet, så kallade företagsspecifika områden. För att identifiera IROs för Trophi användes information och kunskap från tidigare genomförd väsentlighetsanalys samt intressentdialoger. Därutöver inhämtades information från externa källor som bland annat SASB, Encore, MSCI, Transparency international, Upphandlingsmyndigheten och Boverket. I de fall påverkan var potentiell gjordes en bedömning av tidshorisonten för eventuell aktualisering. Identifieringen av påverkan, risker och möjligheter resulterade i en bruttolista av IROs för Trophis verksamhet.

I steg två genomfördes en bedömning av de IROs som identifierats i steg 1. Bedömningen genomfördes i workshops med ledningsgruppen och baserades på allvarlighetsgrad, omfattning och återställbarhet. Bedömningen av riskerna och möjligheterna baserades på storleken på de finansiella effekterna samt sannolikheten för att risken eller möjligheten ska inträffa.

Totalt utvärderades 58 områden varav 12 blev bedömda som väsentliga. Av dessa var fyra miljömässiga, sex sociala och en hänförlig till bolagsstyrning. Därutöver blev miljöcertifieringar, som är en företagsspecifik hållbarhetsfråga, bedömd väsentlig.

Resultatet visar vilka hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för Trophi att arbeta med och rapportera på. Trophi har bedömt följande områden som väsentliga och resultatet har validerats av styrelsen:

- Klimatpåverkan
- Klimatanpassning
- Energi
- Resurseffektivitet och cirkularitet
- Hälsa och säkerhet för anställda
- Mångfald inom den egna organisationen
- Hälsa och säkerhet för leverantörer
- Säkra arbetsvillkor för hos leverantörer
- Våld och trakasserier på arbetsplatsen hos leverantörer
- Hälsa och säkerhet för hyresgästerna och deras kunder
- Förbindelser med leverantörer
- Miljöcertifieringar

BEDÖMNING AV VÄSENTLIGA DATAPUNKTER I VSME

Trophis har frivilligt valt att låta resultatet från den genomförda dubbla väsentlighetsanalysen ligga till grund för vilka upplysningskrav och mätetal som har bedömts "applicable" i VSME. Upplysningskraven i VSME ligger till grund för det som omfattas av denna hållbarhetsredovisning. För vissa hållbarhetsområden, till exempel "Förbindelser med leverantörer", saknas upplysningskrav och datapunkter i VSME. Detta område omfattas därför i nuläget inte av denna hållbarhetsredovisning, men Trophi har intern uppföljning och styrning inom detta område. Miljöcertifieringar är ett företagsspecifikt väsentligt hållbarhetsområde för Trophi och följs upp regelbundet sedan några år.

Hållbarhetsupplysningarna redogör för principer, antaganden, avgränsningar och estimat för respektive väsentligt hållbarhetsområde. Upplysning om tillämplig policy och vidtagna åtgärder inom respektive väsentligt hållbarhetsområde framgår under respektive not nedan.

Nedan tabell beskriver vilka hållbarhetsområden som är väsentliga för Trophi, var i värdekedjan som det finns en påverkan eller risk. På sidan 15 finns en illustration och beskrivning av vår värdekedja.



Trophis hållbarhetsfrågor

Hållbarhetsområde	Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Om påverkan – pos/neg samt faktisk/potentiell	Tidshorisont	Sidhänvisning
Klimatpåverkan	P	P	P	Negativ/faktisk	Medellång sikt	16, 76-78, 83
Klimatanpassning	P	P	P	Positiv/negativ/potentiell	Kort-och lång sikt	16, 76-78
Energi	P	P	P	Negativ/faktisk/potentiell	Medellång sikt	16, 76-78
Resurseffektivitet och cirkularitet	P	–	–	Negativ/faktisk	Medellång sikt	16, 78
Hälsa och säkerhet för anställda	–	P	–	Negativ/potentiell	Medellång sikt	17, 79-80
Mångfald inom den egna organisationen	–	P	–	Negativ/potentiell	Medellång sikt	17, 79-80
Hälsa och säkerhet för leverantörer	P	–	P	Negativ/potentiell	Kort sikt	17, 79-80
Säkra arbetsvillkor hos leverantörer	P	–	P	Negativ/potentiell	Kort sikt	17, 79-80
Väld och trakasserier på arbetsplatsen hos leverantörer	P	–	P	Negativ/potentiell	Kort sikt	17, 79-80
Hälsa och säkerhet för hyresgäster och deras kunder	–	–	P	Negativ/faktisk/potentiell	Medellång sikt	17
Förbindelser med leverantörer, inkl betalningspraxis	P	P	P	Negativ/potentiell	Medellång sikt	18
Miljöcertifieringar	P	P	P	Positiv/faktisk/potentiell	Medellång sikt	16, 82

P = Påverkan

INTRESSENTDIALOG

En kontinuerlig dialog med interna och externa intressenter är en nyckelfaktor för att Trophi ska kunna skapa långsiktiga och värdedrivande relationer i sin värdekedja. Dialogen ska säkerställa att verksamheten drivs på ett etiskt och transparent sätt, och att man möter de bransch- och verksamhetsspecifika förväntningar som finns.

Trophis främsta intressenter är hyresgäster, medarbetare, finansiärer, ägare, leverantörer och samhälle. Dessa aktörer påverkas av Trophis verksamhet och/eller använder den information som presenteras i årsredovisningen. I tabellen nedan beskrivs våra

huvudsakliga intressenter, vid vilka tillfällen och kanaler som vi för en dialog samt vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna bedömer är viktigast för Trophi att arbeta med.

INTERN KONTROLL I HÅLLBARHETS RAPPORTERINGEN

Processen för att upprätta hållbarhetsredovisningen medför risk för felaktigheter. Riskerna inkluderar att regelverk och lagstiftning inte följs eller tolkas på ett korrekt sätt. Det innebär även risker för att definitioner inte följs konsekvent och att kvalitén i datan är otillräcklig.

2025 är första året som Trophi upprättar en fullständig hållbarhetsredovisning i enlighet med ett ramverk. Trophi upprättar dock sedan 2020 ett klimatbokslut i enlighet med GHG protokollet och 2025 är tredje året som klimatbokslutet granskas översiktligt av revisor.

Många av de processer som ligger till grund för den data som samlas in till hållbarhetsredovisningen är nya. Ett arbete pågår inom Trophi med att vidareutveckla processerna för datainsamlingen och utvärdera den interna kontrollen i processerna som ligger till grund för hållbarhetsredovisningen. Sådan utvärdering och översyn kan innefatta att utvärdera

automatiserade kontroller i de systemstöd som används samt manuella kontroller i form av analyser och rimlighetsbedömningar.

I anslutning till respektive mätetal framgår en beskrivning av de redovisningsprinciper och avgränsningar som ligger till grund för utfallet. Där framgår även en beskrivning av eventuella estimat och schabloner som tillämpats.

Hållbarhetsrapport i enlighet med VSME

B1 GRUND FÖR UTARBETANDE

De uppgifter och data som avges i hållbarhetsredovisningen omfattar samtliga konsoliderade dotterbolag och utgår från finansiell konsolidering där intressebolag eller joint ventures inte ingår i hållbarhetsrapporteringen om inget annat framgår.

I vissa fall är rapporteringen begränsad till de fastigheter där Trophi har operationell kontroll för att visa den data som Trophi har möjlighet att påverka. Detta anges i så fall i anslutning till rapporteringen av mätetalet. Inga uppgifter eller data har undantagits i hållbarhetsredovisningen på grund av sekretess.

En lista över de dotterbolag som omfattas av hållbarhetsredovisningen, information om bolagets officiella adress samt om verksamhetens huvudsakliga säte finns i not 2 på sidan 47. Uppgift om Trophis finansiella ställning finns på sidorna 40-43 och i noterna på sidorna 44-58. Trophi har främst verksamhet inom NACE-koderna 68202, 68203, 68209 och 68320. På sidan 79 finns information om antalet anställda.

Trophis miljöcertifierar all nyproduktion med Miljöbyggnad Silver eller liknande certifiering, och



certifierar delar av det befintliga beståndet med BREEAM In-use på lägst nivån Very good. Genom miljöcertifieringar säkerställs en miniminivå som följer branschens utveckling. Miljöcertifieringar

omfattar kriterier inom bland annat material-användning, avfall och energi. För mer information om andelen miljöcertifierade fastigheter, se sidan 82.

Intressent	Dialogtillfällen	Viktiga frågor för intressenten
Hyresgäster och hyresgästernas kunder	– Kundmöten – Kundundersökningar (NKI) – Felanmälningssystem	– Klimatpåverkan – Energianvändning och effektivitet – Hälsa och säkerhet
Medarbetare	– Medarbetarsamtal – Medarbetarundersökningar – Bolagsgemensamma konferenser och workshops	– Jämställdhet – Hälsa och säkerhet – Hållbar arbetsmiljö
Finansiärer	– Möten med banker – Delårsrapporter och årsredovisningar	– Informationssäkerhet – Hälsa och säkerhet – Hållbar arbetsmiljö
Ägare	– Styrelsemöten – Delårsrapporter och årsredovisningar	– Hållbar ekonomisk lönsamhet – Energianvändning och effektivitet – Hälsa och säkerhet
Leverantörer	– Projekt/–byggmöten – Förvaltmöten – Arbetsplatskontroller	– Hälsa och säkerhet – Utbildning och kompetensutveckling – Hållbara leverantörskedjor
Samhälle	– Branschinitiativ – Detaljplanearbete	– Fysiska risker relaterade till klimatförändringar – Etableringsfrågor (lokalsamhällen)

B2 PRAXIS, POLICYER OCH FRAMTIDA INITIATIV FÖR OMSTÄLLNINGEN TILL EN MER HÅLLBAR EKONOMI

Trophis styrelse har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och för att hållbarhet är en del av styrelsens dagordning. Trophis hållbarhetsarbete utgår från den hållbarhetsstrategi som har fastställts av styrelsen. Hållbarhetsstrategin är integrerad i verksamheten och baseras på resultatet av den

dubbla väsentlighetsanalysen, intressenternas förväntningar och gällande lagstiftning. Den sätter också grunden för våra mål och aktiviteter. Trophis hållbarhetsstrategi styrs av ledningsgruppen med ett delegerat ansvar i organisationen för respektive väsentligt hållbarhetsområde. För mer information om vår hållbarhetsstrategi, se sidorna 14-18.

Trophis hållbarhetschef ingår sedan 2023 i ledningsgruppen och är ansvarig för det strategiska

utförandet av hållbarhetsstrategin samt den regelbundna översynen av hållbarhetsarbetet. Hållbarhetschefen ansvarar även för en styrgrupp för hållbarhet där hållbarhetsfrågor diskuteras och bereds inför beslut som tas av ledningsgruppen. Beskrivningen av vilka åtgärder som vidtas, policyer som ligger till grund för hur arbetet ska bedrivas samt planerade åtgärder beskrivs på sidorna 75-82 i anslutning till respektive måtetal. Trophi har ingen övergripande hållbarhetspolicy utan har istället särskilda policyer för respektive område i den utsträckning som framgår av upplysningarna nedan.

B3 ENERGI OCH VÄXTHUSGASUTSLÄPP

C3 MÅL FÖR MINSKADE VÄXTHUSGAS-UTSLÄPP OCH KLIMATOMSTÄLLNING

C4 KLIMATRISKER

Policyer och mål

Trophis har satt mål om netto nollutsläpp i egen verksamhet till år 2030 och i värdekedjan till år 2040, med 2022 som basår. Målen är godkända av Science Based Targets initiative för SMEs. För att styra mot målen har en färdplan för energi och klimat tagits fram. Den visar vägen mot målen om minskad energianvändning och klimatpåverkan. Färdplanen är framtagen av ledningsgruppen och presenterad för styrelsen.

Utöver färdplanen för energi och klimat styrs arbetet med minskad energianvändning och klimatpåverkan av Trophis hållbarhetsstrategi och uppförandekoden för medarbetare och leverantörer, vilka är godkända av styrelsen.

Redovisningsprincip

Energianvändningen i det svenska beståndet följs normalt upp månadsvis via ett energiuppföljningssystem som hämtar uppgift om energiförbrukningen från nätägaren (se dock kommentar under "Utfall" gällande 2025). För det finska beståndet hämtas uppgift om total energianvändning samt energikälla från hyresgästerna, som innehar respektive abonnemang. Förbrukningen redovisas uppdelad på fjärrvärme, kyla, gas, fastighetsel samt hyresgästel. Energianvändningen som redovisas är icke normaliserad och uttrycks i MWh.

I de fall data över uppmätt förbrukning saknas, till exempel på grund av att hyresgästen står på abonnemanget och fullmakt saknas för att inhämta data, estimeras fastighetens energianvändning. I dessa fall har en total elanvändning om 260 kWh/kvm och år antagits. Den area som använts vid estimeringen är fastighetens Atemp (tempererad area). I vissa fall då förbrukningsdata saknas för helåret har befintlig data använts som bas för uppräknig till helårsförbrukning.

Flertalet fastigheter har gemensamma mätare för fastighetsel och hyresgästel. När separata mätare saknas används en schablonfördelning där 20 procent av den totala uppmätta eller estimerade elförbrukningen klassificeras som fastighetsel och 80 procent som hyresgästel.

Redovisningen av andelen förnybar el baseras på uppgift om gröna elcertifikat. I de fastigheter där Trophi står på abonnemanget innehas gröna elcertifikat för hela fastighetens förbrukning. I de fall hyresgästen står på abonnemanget samlas certifikat in från hyresgästen som intyg för den förnybara energin.

För vissa fastigheter i det svenska beståndet är det hyresgästen som innehar abonnemanget för fjärrvärmen och uppgift om faktisk förbrukning saknas därför. I dessa fall samlas förbrukningen in manuellt från fakturor. Rapporteringen baseras på perioden 1 november–31 oktober på grund av eftersläpningar i förbrukningsdata. Den finska fjärrvärmeförbrukningen redovisas för kalenderåret. Uppgifter om gasförbrukning under året inhämtas från fakturor. Efter utgången av 2025 beräknas det inte längre finnas någon uppvärmning med gas i beståndet.

Andelen förnybar fjärrvärme är beräknad utifrån den nationella fjärrvärmemixen i Sverige respektive Finland. Samma gäller för fjärrkylan i Sverige.

Trophis har valt att frivilligt redovisa mängden egenproducerad el från solceller, vilken bygger på faktiskt avlästa från uppföljningssystem i Sverige respektive Finland.

För information om vilka redovisningsprinciper som tillämpas gällande utsläpp av växthusgaser, se vårt klimatbokslut på sidan 83.

Avgränsningar

Samtliga fastigheter i det svenska beståndet ingår i redovisat utfall på energianvändningen.

I det finska beståndet ingår samtliga fastigheter, oavsett typ av hyresavtal. Däremot ingår inte energianvändningen i de finska delägda bolagen som framgår av not 15 på sidan 58.

Trophis äger inga drift- eller tjänstebilar och därför finns ingen bränsleförbrukning hänförlig till bilar.

Avgränsningar som tillämpats i beräkningen av utsläpp framgår av vårt klimatbokslut på sidan 83.

Arbetsätt och åtgärder

Trophis har en färdplan för minskad klimatpåverkan, men i dagsläget ingen fullständig omställningsplan. Trophis avser att utveckla en fullständig omställningsplan inom de kommande åren och kommer att fastställa tidpunkten för antagande i takt med att arbetet fortskrider. I Trophis färdplan för minskad klimatpåverkan ingår strategier för att förbättra energiintensiteten, övergång till förnybar energi och fossilfria bränslen och minskade utsläpp i värdekedjan.

Energieffektivisering innebär bland annat att säkerställa att fastigheternas installationer fungerar optimalt, att minska förbrukningen via effektivare system och installationer, och att använda förnybar energi från till exempel solceller eller geoenergi. I en dagligvarubutik är det elanvändningen som ger störst klimatpåverkan och Trophis investerar löpande i åtgärder som ger lägre energiförbrukning. Enkla åtgärder som får stora effekter är bland annat att byta äldre belysning till LED, se över drifttider och att i den dagliga driften samverka med hyresgästerna för att implementera lösningar för värmeåtervinning.

Som ett led i arbetet med att identifiera och minska driftsrelaterade utsläpp har Trophis under året genomfört en klimat- och energianalys, s.k. CRREM-analys (Carbon Risk Real Estate monitor), för det svenska fastighetsbeståndet. Det är ett internationellt ramverk och beräkningsverktyg för att analysera fastigheters klimatpåverkan jämfört med Parisavtalets 1,5 graders mål och med Trophis egna klimatmål om nettonoll till 2040, och syftar till att identifiera potentiella förbättringsområden.

Klimatrisker

Trophis har genomfört en klimat- och sårbarhetsanalys för det svenska beståndet för att identifiera potentiella fysiska risker till följd av klimatförändringar. Analysen har genomförts i samarbete med en extern part och har utgått från de klimatrelaterade risker som framgår av bilaga 1, tillägg A i taxonomiförordningen. Vissa av de klimatrisker som framgår av bilaga A är dock inte aktuella i de områden i Sverige där Trophis har fastigheter, och exkluderades därför från analysen. Exempel på sådana risker är tinande permafrost, cyklon, försurning av hav, lavin etc.

I ett första steg genomfördes en klimatriskanalys för att identifiera vilka fastigheter och byggnader som kan vara utsatta för en klimatrelaterad risk, så som översvämning från sjöar eller vattendrag, skyfall, havsnivåhöjningar, värme, skred, erosion och mark- och skogsbrand. I steg två genomfördes en sårbarhetsanalys, i enlighet med steg 2 i taxonomiförordningen, av de fastigheter som var exponerade för störst risk enligt klimatriskanalysen i steg 1.

Klimatriskanalysen genomfördes utifrån IPCC:s (FN:s klimatpanel) klimatscenarier RCP (Representative Concentration Pathways) 4,5 och RCP 8,5. RCP-scenarierna uttrycks utifrån strålningsdrivning (W/m²) som uppnås år 2100. RCP 4,5 motsvarar att utsläppen av koldioxid ökar något och kulminerar omkring år 2040, och RCP 8,5 motsvarar framtida utsläpp likt dagens ("business as usual").

Resultatet av klimatriskanalysen i steg 1 visade att den vanligaste klimatriskens inom beståndet är risken för skyfall, följt av skred och längre perioder med höga dagstemperaturer. Ett arbete har påbörjats med att strukturera och systematisera arbetet med

anpassningsåtgärder utifrån de klimatrelaterade risker som identifierats. Utöver det genomförs ett löpande arbete med att utvärdera fastigheternas prestanda, och åtgärder planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer.

För det finska beståndet genomfördes under 2024 en analys av de totalt tolv fastigheter som vid tidpunkten för analysen bedömdes förenliga med EU taxonomin genom att de tillhörde de 15 procent bästa ur ett primärenergiperspektiv. Även den klimatriskbedömningen utgick från de fysiska klimatrisker som anges i taxonomiförordningen och de risker som identifierades motsvarar de som identifierades för det svenska beståndet.

Utfall

Den totala energianvändningen, dvs fjärrvärme, fjärrkyla, gas och fastighetsel, uppgick under året till 81 345 MWh (88 901), varav 65 procent i det svenska beståndet och resterande del i finska beståndet. I utfallet ingår även el och fjärrvärme på Trophis egna kontor i Sverige och Finland. För 2025 har elanvändningen i Sverige för perioden juni–december behövt estimeras, då fullmakt har saknats för att hämta in förbrukningsdata från hyresgästerna som står på abonnemangen.

Minskningen av energianvändningen jämfört med föregående år förklaras främst av en lägre fjärrvärmeförbrukning till följd av en mildare vinter samt en något lägre elanvändning till följd av effektiviseringar.

Av den totala förbrukningen var 61 procent (50) förnybar. Ökningen av andelen förnybar energi förklaras främst av att andelen energi från vind har ökat i en stor andel av de finska elavtalen.



Totalt producerades 2 525 MWh elenergi från solcellsanläggningar, varav 74 procent inom det svenska beståndet.

Utsläppen i scope 1 uppgick under året till 200 ton (1 531). Marknadsbaserade utsläpp i scope 2 uppgick till 6 302 ton (8 477) och platsbaserade utsläpp

i scope 2 uppgick till 3 855 ton (6 644). Utsläpp-sintensiteten, mätt genom platsbaserade utsläpp i scope 1-3 i förhållande till omsättningen, uppgick till 20,1 ton CO₂e/MSEK (24,7). För mer information om Trophis utsläpp under året, se vårt klimatbokslut på sidan 83.

Energi, MWh	2025	Varav förnybart, %	2024	Varav förnybart, %
Fastighetsel	41 941	74%	41 123	54%
Fjärrvärme	37 382	46%	45 351	44%
Gas	1 343	100%	1 701	100%
Fjärrkyla	625	26%	726	27%
Bränsleförbrukning	54	-	-	-
Totalt	81 345	61%	88 901	50%

B7 RESURSANVÄNDNING, CIRKULÄR EKONOMI OCH AVFALLSHANTERING

Policyer och mål

Riktlinjer för arbetet med ökad resurseffektivitet och cirkularitet finns i Trophis färdplan för energi och klimat, hållbarhetsstrategin och i uppförandekoden för leverantörer. Därutöver inkluderas ibland klausuler i de allmänna föreskrifterna till entreprenadavtalen som beskriver vad som förväntas vid ny- och ombyggnationer gällande resursanvändningen. Utöver det ställs indirekta krav inom resurseffektivitet genom miljöcertifieringar enligt Miljöbyggnad och vid ombyggnationer ställs krav på att en återbruksinventering ska genomföras. Ambitionen är att under 2026 sätta bolagsmål inom området resursanvändning.

Redovisningsprinciper

Trophis har under 2025 satt en princip om att materialanvändningen ska redovisas för de investeringar som överstiger 1 mkr och som avslutas ekonomiskt under innevarande år. I större investeringar har krav börjat ställas i entreprenadavtalen på att mängden material ska redovisas i vikt och med fördelning på andelen återvunnen, återbrukad eller förnybar råvara. Uppgifterna ska rapporteras till Trophi vid avslutandet av projektet. 2025 är första året som data över materialanvändningen samlas in och processen är under utveckling. Vissa av de projekt som avslutats under året påbörjades innan krav om materialredovisning fanns och saknar därför redovisning av material.

Avgränsningar

Trophis redovisar endast materialanvändning under datapunkt B7. Mängder avfall redovisas inte eftersom avfall inte bedömdes som ett väsentligt hållbarhetsområde i den senaste dubbla väsentlighetsanalysen.

Projekt med en investering understigande 1 mkr har tills vidare avgränsats bort från redovisningen av materialanvändning. Planen är att på sikt minska detta tröskelvärde och att inkludera även mindre projekt i utfallet.

Material i underhållsprojekt ingår inte i redovisningen då mängden material i dessa typer av projekt bedöms oväsentlig i förhållande till övriga byggprojekt.

Material i projekt med investeringsbidrag eller i triple net-fastigheter i Finland ingår inte i redovisningen till följd av begränsad operationell kontroll. I dessa projekt tillämpas dock Trophis uppförandekod för leverantörer vilken tydliggör vilka förväntningar som finns gällande resurseffektivitet.

Arbetsätt och åtgärder

Trophis arbetar systematiskt med att minimera resursförbrukningen genom att bevara, reparera och livslängdsoptimera befintliga byggnadsdelar och installationer i fastigheternas förvaltning och drift. Arbetet syftar till att undvika onödiga resursuttag och utgår från principen att i första hand bevara befintliga byggnadsdelar och installationer. Exempel på åtgärder som genomförs kopplat till resurseffektivitet och cirkularitet är:

- **Förlängning av livslängd på komponenter:** Komponenter repareras eller byts delvis ut i stället för att genomföra fullständiga utbyten. Detta gäller särskilt i tekniska installationer.
- **Optimerad drift:** I driftavtalen med externa leverantörer ställs krav på att leverantörerna ska arbeta för att optimera livslängden på komponenter.
- **Planerat underhåll:** Större åtgärder integreras i den långsiktiga underhållsplaneringen och i budgetprocessen för att säkerställa att ingrepp endast görs när de är nödvändiga.
- **Kompetensstyrda inköp:** Förvaltningen organiseras så att ansvariga tekniker säkerställer val av hållbara, långlivade produkter, även om formella riktlinjer för materialval ännu inte finns.
- **Avhjälpan underhåll:** Ett stort antal åtgärder har genomförts för att återställa funktion i befintliga installationer och därmed förlänga deras totala livslängd.

Utfall

Den totala mängden material i avslutade investeringar uppgick till totalt 1 579 ton. Typ av inköpt material varierar beroende på projekt, men inkluderar ofta till exempel betong, glas och stål.

Utfallet baseras på klimatberäkningar som genomförts i motsvarande 20 procent av de investeringar som har avslutats under året. Resterande del av mängden material har estimerats. Andelen återbrukat material var begränsad och uppgick till mindre än 1 procent. Andelen återvunnet material uppgick till 0 procent. Uppgift om andelen förnybart material saknas i dagsläget. Jämförelsesiffror saknas, då detta är första året som materialmängder redovisas.



B 8 – ARBETSKRAFT – ALLMÄNNA EGENSKAPER;

C 5 – YTTERLIGARE EGENSKAPER SOM RÖR ARBETSKRAFTEN;

C 6 – YTTERLIGARE INFORMATION OM DEN EGNA ARBETSKRAFTEN – POLICYER OCH PROCESSER FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

C 9 – KÖNSFÖRDELNINGSKVOTEN I LEDNINGSORGANET

Policyer och mål

Trophis har en uppförandekod för medarbetare. Den omfattar samtliga medarbetare, är baserad på principerna i FN:s Global Compact, och fastslår att internationellt deklarerade mänskliga rättigheter ska respekteras. Det innebär bland annat att Trophi ska arbeta aktivt för att minimera och förebygga eventuell negativ påverkan kopplad till mänskliga rättigheter och att arbetsvillkor, frihet från diskriminering och inkludering respekteras och efterlevs. Den omfattar också principer för hälsa och säkerhet för de anställda. Uppförandekoden för medarbetare är godkänd av styrelsen.

Redovisningsprinciper

Uppgifter om antal anställda hämtas från bolagets HR-system. Utfallet som presenteras avser antal anställda vid utgången av räkenskapsåret. Från HR-systemet hämtas även uppgift om anställningstyp, ålder och geografiskt säte.

Anmälningar om överträdelser eller oegentligheter kan rapporteras anonymt till Trophis visselblåsarfunktion. Anmälningar tas emot och sammanställs av bolagets CFO, styrelseordförande och en styrelseledamot.

Avgränsningar

Samtliga anställda inom Trophi ingår i utfallet.

Utfall

Totalt antal anställda uppgick per balansdagen till 20 (20), varav 45 procent (50) kvinnor och 55 procent (50) män. Av de anställda var 4 anställda i Finland, varav 1 (1) kvinnor. Se vidare information i tabellen till höger. Könsfördelningen i ledningsgruppen uppgick vid utgången av året till 3/3 (3/3) och i styrelsen var könsfördelningen 1/3 (1/4). För mer information se sidan 71-72.

Antal	2025-12-31			2024-12-31		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Samtliga anställda	9	11	20	10	10	20
varav i Sverige	8	8	16	9	7	16
varav i Finland	1	3	4	1	3	4
Ledningsgrupp	3	3	6	3	3	6
Styrelse	1	3	4	1	4	5
Tillsvidareanställda	9	11	20	10	10	20
Visstidsanställda	-	-	-	-	-	-
Heltidsanställda	9	11	20	10	10	20
Deltidsanställda	-	-	-	-	-	-

Andel, %	2025-12-31	2024-12-31
Anställda < 30 år,	5%	5%
Anställda 30-50 år	70%	70%
Anställda> 50 år	25%	25%

B9 ARBETSKRAFT – HÄLSA OCH SÄKERHET

Policyer och mål

Samtliga anställda inom Trophi omfattas av Trophis systematiska arbetsmiljöarbete som finns fastställt i bolagets arbetsmiljöpolicy som är godkänd av bolagets VD. Därutöver omfattas de anställda av bolagets

uppförandekod vilken också tydliggör principer för arbetet med hälsa och säkerhet. Uppförandekoden för medarbetare är godkänd av styrelsen. För 2025 fanns inga mål kopplat till hälsa och säkerhet för anställda, men för 2026 har mål satts att samtliga medarbetarna ska uppleva en trygg, inkluderande och välfungerande arbetsmiljö som främjar hälsa, trivsel och produktivitet. Målet kommer följas upp genom frågor i medarbetarundersökningen och ett målvärde har satts som gräns för när målet bedöms som uppfyllt. Trophis leverantörer omfattas av Trophis uppförandekod för leverantörer vilken innehåller riktlinjer för arbetsmiljöarbetet och är godkänd av styrelsen. Trophi har nolltolerans mot arbetsplatsolyckor.



Redovisningsprinciper

Redovisningen av antal arbetsrelaterade olyckor som drabbat medarbetarna under året utgår från de definitioner som framgår av CSRD och följs i dagsläget upp manuellt.

Utöver redovisning av olycksfallsfrekvens kopplat till egna medarbetare har Trophi valt att frivilligt följa upp arbetsplatsolyckor i de ny- och ombyggnadsprojekt som utförs av leverantörer till Trophi. En sådan uppföljning är under utveckling och inkluderar de investeringar som avslutas ekonomiskt under innevarande räkenskapsår.

Sedan tidigare följs olyckor som inträffat i förvaltningen och driften av fastigheterna upp kvartalsvis.

Redovisningen följer en mall av vilken det framgår vilken information som ska samlas in samt definitioner för de olika nivåerna på olyckor. Utfallen sammanställs och en olycksfallsfrekvens beräknas för de olika kategorierna av projekt.

Vid beräkningen av arbetsrelaterad olycksfallsfrekvens har Trophi valt att använda faktorn 1 000 000 arbetstimmar i enlighet med ESRS S1-15, AR 89. I vissa fall har antal arbetade timmar, vilket utgör nämnaren i kvoten, uppskattats med hjälp av metod enligt Håll Nollan.

Avgränsningar

Utfallet som redovisas omfattar samtliga anställda inom Trophi.

Arbetssätt och åtgärder

Hälsa och säkerhet är ett prioriterat område både inom den egna verksamheten och för leverantörer och hyresgäster i värdekedjan. För Trophis medarbetare innebär det främst att skapa en god fysisk,

organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö, vilket bland annat omfattar rättvisa anställningsvillkor, tydlig ledning och ansvarsfördelning, en balanserad arbetsbelastning samt goda möjligheter till kompetensutveckling.

Eventuella incidenter och olyckor ska rapporteras i enlighet med Trophis arbetsmiljöpolicy i syfte att utreda orsak och eliminera risker som kan leda till nya skador. Sjukfrånvaro och arbetsbelastning ska utvärderas löpande för att undvika sjukskrivningar och främja en god balans mellan arbete och fritid. Trophi genomför också insatser inom friskvård som syftar till att förebygga ohälsa och främja hälsa och genom det bidra till välbefinnande hos medarbetarna. I syfte att stimulera och uppmuntra till ett aktivare och friskare liv uppmuntrar bolaget gärna till motionsaktiviteter för de anställda.

I arbetet med hälsa och säkerhet för de anställda ingår att genomföra fysiska och psykosociala arbetsmiljöronder där det tas fram handlingsplaner. Som stöd i arbetet används Prevents checklistor. Skyddsronderna omfattar att kontrollera fysisk miljö, till exempel belysning, ergonomi, luft och temperatur, ventilation, buller samt brand- och säkerhetsrutiner. Identifierade risker dokumenteras och åtgärdsplaner tas fram med ansvariga.

Arbetet med den organisatoriska och sociala arbetsmiljön fokuserar bland annat på arbetsbelastning, arbetstid och balans, förebyggande av kränkande särbehandling, tydligt ledarskap och kompetensutveckling. Även inom dessa områden identifieras risker och åtgärdsplaner tas fram.

För att möta medarbetarnas förväntningar och behov genomförs regelbundet

medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal. Under året genomfördes totalt 3 pulsmätningar, varav en hade fokus på arbetsmiljö och arbetsbelastning. Svarsfrekvensen i pulsmätningarna har uppgått till mellan 91-95 procent. Därutöver har en eNPS genomförts där utfallet under året blev 62 och svarsfrekvensen uppgick till 62 procent. Under året har medarbetarsamtal hållits med 100 procent av de anställda.

Trophis anlitar ett stort antal leverantörer för utvecklingen och förvaltningen av fastighetsbeståndet. Uppförandekoden för leverantörer tydliggör våra förväntningar på leverantörerna till exempel inom hälsa och säkerhet. För att säkerställa att våra krav och förväntningar efterlevs genomför vi arbetsplatskontroller i samarbete med en extern part. Kontrollerna utförs oannonserat och av certifierad personal med kompetens inom till exempel arbetsmiljö och säkerhetsutrustning.

Utfall

Antalet arbetsrelaterade olyckor inom den egna organisationen uppgick till 0 (0), och olycksfallsfrekvensen uppgick därmed till 0 (0) under året. Under året inträffade inga arbetsrelaterade dödsfall. Inom förvaltningen av det svenska beståndet inträffade totalt 2 olyckor som ledde till totalt 19 frånvarodagar. Det innebär en olycksfallsfrekvens om 19. Därutöver inträffade 1 tillbud. I förvaltningen av de finska fastigheterna med så kallade triple net-avtal inträffade inga olyckor under året.

Jämförelsesiffror saknas på grund av att det är första året som olycksfallsfrekvens beräknas i enlighet med fastställda definitioner.

B10 ARBETSKRAFT – ERSÄTTNING, KOLLEKTIVA FÖRHANDLINGAR OCH UTBILDNING

Policyer och mål

Trophis uppförandekod för medarbetare, arbetsmiljöpolicyn samt policyn för diskriminering och likabehandling tydliggör bolagets ställningstagande kopplat till ersättning och utbildning. Av uppförandekoden för leverantörer framgår vilka förväntningar Trophi har gällande säkra arbetsvillkor och rättvisa löner på de leverantörer som anlitas.

Avgränsningar

Det utfall som redovisas omfattar samtliga anställda inom Trophi. Trophi har valt att inte redovisa antalet utbildningstimmar eftersom mätetalet inte bedömts väsentligt att följa upp. Trophi har fokus på kompetensutveckling och säkerställer att de anställda får den kompetensutveckling som de behöver genom att ha utbildning och kompetens som en diskussionspunkt vid medarbetarsamtalen.

Löneskillnader mellan män/kvinnor redovisas inte på grund av att organisationen har färre än 150 anställda.

Arbetssätt och åtgärder

Trophis genomför årligen en lönekartläggning med syftet att identifiera och hantera eventuella osakliga löneskillnader.

Kompetensutveckling är ett område som diskuteras årligen med medarbetarna i samband med medarbetarsamtalen. Då diskuteras behov av utbildningar och individuella mål.

Utfall

Trophis har inga kollektivavtal men har som ambition att löner och villkor ska minst motsvara kollektivavtalens nivåer.

Trophis ställer krav på säkra arbetsvillkor för leverantörer genom sin uppförandekod och arbetsplatskontroller genomförs för att kontrollera att det efterlevs.

B11 FÄLLANDE DOMAR OCH BÖTER FÖR KORRUPTION OCH MUTOR

C7 ALLVARLIGA NEGATIVA MÄNNISKORÄTTSINCIDENTER

Policyer och mål

Trophis har en uppförandekod för medarbetare och leverantörer. Den sammanfattar Trophis förhållningssätt i rollen som arbetsgivare, affärspartner och fastighetsägare och är baserad på principerna i FN:s Global Compact om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Uppförandekoden tydliggör att Trophi inte tolererar några former av mutor, dolda provisioner eller andra tivelaktiga förmåner.

Den tydliggör även att internationellt deklarerade mänskliga rättigheter ska respekteras och att negativ påverkan kopplat till mänskliga rättigheter ska minimeras och förebyggas.

Redovisningsprinciper

Trophis har en visselblåsarfunktion som är ett så kallat early warning system för att minska risker och säkerställa förtroendet. Visselblåsarfunktionen nås

via Trophis webbplats. Vid eventuella misstankar om oegentligheter till vår visselblåsarfunktion går anmälan direkt till två representanter i styrelsen samt bolagets CFO, som även sammanställer eventuella anmälningar.

Avgränsningar

Via visselblåsarfunktionen har alla möjlighet att informera om eventuella misstankar om allvarliga missförhållanden eller oegentligheter.

Arbetsätt och åtgärder

Under året säkerställdes att medarbetarna har kännedom om bolagets uppförandekod och vilka principer och regler som gäller. Detta gjordes genom att medarbetarna ombads att gå igenom den uppdaterade uppförandekoden. Detta genomfördes av totalt 95 procent av medarbetarna.

I leverantörskedjan genomför vi arbetsplatskontroller på frivillig basis som syftar till att följa upp våra leverantörers efterlevnad av mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga frågor med målet om att genomgående samarbeta med ansvarsfulla leverantörer som motverkar fusk och kriminalitet i byggbranschen. Arbetsplatskontrollerna utförs oannonserat och av certifierad personal med kompetens inom till exempel arbetsmiljö, skatt och rättsväsendet. Vid arbetsplatskontrollerna kontrolleras bland annat personalliggare, arbetsstillstånd, säkerhetsutrustning, arbetsmiljö, tecken på onykterhet eller drogpåverkan samt risker för diskriminering. Kontrollen avslutas med en sammanställning över eventuella brister samt rekommendationer på åtgärder.

Utfall

Under året har inga misstankar om oegentligheter anmälts till visselblåsarfunktionen. Trophi har inte heller blivit dömt för några fall av korrupktion eller mutor under året.

Inga bekräftade incidenter av överträdelser inom den egna organisationen eller i värdekedjan gällande barnarbete, tvångsarbete, human trafficking, diskriminering eller annat har förekommit under året.

C1 STRATEGY, BUSINESS MODEL AND SUSTAINABILITY - RELATED INITIATIVES

Information om Trophis affärsmodell och strategi finns på sidan 13. På sidorna 14-18 finns en beskrivning av Trophis hållbarhetsstrategi och hur vi styr vårt arbete inom våra väsentliga hållbarhetsområden, och på sidan 15 illustreras vår värdekedja.

C 2 - PRACTICES, POLICIES AND FUTURE INITIATIVES

Information om arbetsätt, policyer och eventuella mål kopplat till våra väsentliga hållbarhetsområden beskrivs i anslutning till redovisningen av respektive måttetal på sidorna 75-82.

C 8 - INTÄKTER FRÅN VISS VERKSAMHET OCH UNDANTAG FRÅN EU:S REFERENSVÄRDEN

Trophis är undantaget från EU:s referensvärden baserat på att verksamheten inte omfattar någon av de aktiviteter som omnämns i artikel 12 i Commission Delegated Regulation (EU) 2020/1818.

MILJÖCERTIFIERINGAR (FÖRETAGSSPECIFIK UPPLYSNING)

Policyer och mål

I hållbarhetsstrategin anges att Trophi ska arbeta med miljöcertifieringar. Det anges även kortfattat i Trophis uppförandekod. Båda dessa är fastställda av styrelsen.

Trophis har som mål att all nyproduktion ska certifieras. Därutöver finns mål om att minst 50 procent av beståndet ska vara miljöcertifierat till 2027, minst 48 procent till utgången av 2026 och minst 43 procent till utgången av 2025. Samtliga målnivåer är utifrån miljöcertifierad yta.

Redovisningsprinciper

Certifikaten för miljöcertifieringarna samlas i ett digitalt system som används för att samla in och följa upp diverse fastighetsrelaterad information. Utfallet sammanställs kvartalsvis och redovisas i Trophis delårsrapporter.

Andelen certifierade fastigheter redovisas som certifierad area i miljöcertifierade fastigheter enligt BREEAM In-Use (BIU), nivå very good eller högre samt Miljöbyggnad nivå Silver eller högre, i förhållande till total uthyrningsbar area. I utfallet ingår även certifierade fastigheter med lägre nivå som förvärvats inom tre år.

Avgränsningar

Hela Trophis fastighetsbestånd omfattas av beräkningen av andelen miljöcertifieringar.

Arbetsätt och åtgärder

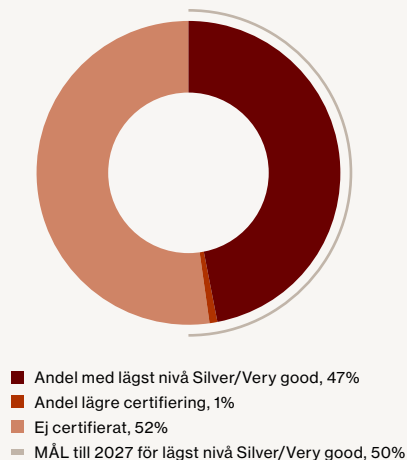
Trophis certifierar nyproduktion enligt Miljöbyggnad, lägst nivå Silver och befintligt bestånd enligt BRE-EAM In-use, lägst nivå Very Good. Arbetet pågår löpande och initieras av affärsområdescheferna som tar fram förslag på vilka fastigheter som ska certifieras.

Utfall

Andelen miljöcertifierade fastigheter med lägst nivå silver/very good uppgick per 31 december 2025 till 47 procent (36), baserat på yta, vilket innebär att målet för 2025 var uppfyllt.

Andel miljöcertifierade fastigheter, baserat på andel av fastighetsvärdet uppgick per 31 december 2025 till 58 procent (51).

Miljöcertifiering av fastigheter,
andel av ytan



Klimatbokslut

Trophis arbetar långsiktigt för att vara en hållbar aktör på fastighetsmarknaden. Som ett led i detta upprättar vi ett klimatbokslut för att kartlägga verksamhetens utsläpp av växthusgaser. Att minska utsläppen är ett av Trophis viktigaste strategiska klimatinitiativ och vår klimatfärdplan vägleder oss mot målen om netto nollutsläpp i egen verksamhet och i värdekedjan till år 2030 respektive år 2040.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Trophis beräknar sedan 2020 sina klimatutsläpp i enlighet med GHG protokollet. För Trophis klimatbokslut används finansiell kontroll som konsolideringsmetod. Det innebär att växthusgasutsläpp klassificeras som direkta utsläpp utifrån ägarskap i juridisk mening, exempelvis fastigheter som verksamheten äger.

Trophis klimatmål är godkända av Science Based Targets initiative (SBTi) för SMEs. Trophi följer därmed SBTi:s redovisningsprinciper när det gäller justering av basår eller omräkning av tidigare års resultat. Det innebär att en förändring på minst 5 procent av de totala utsläppen initierar en omräkning. En förändring på 5 procent eller mer i basårsutsläpp utlöser även en omräkning av målet.

År 2022 är basåret för Trophis klimatutsläpp eftersom det är det första året som bolaget har sammanställt data på årsbasis. Samma beräknings-

principer, med undantag för de som nämns under "Förändringar jämfört med tidigare års rapportering", har tillämpats för utfallen efterföljande räkenskapsår.

Uppgift om läckage av köldmedia i det svenska beståndet samlas in av driftpersonal årligen med rapportering för det gångna året i mars efterföljande år. I det finska beståndet bedriver Trophi egen förvaltning av endast fem fastigheter varav ingen av dessa har ett fastighetsövergripande kylsystem. Därför finns det inga uppgifter om köldmedieläckage för dessa fastigheter.

Uppgifter om gasförbrukning under året inhämtas från fakturor. Efter utgången av 2025 beräknas det inte längre finnas någon uppvärmning med gas i beståndet.

Utsläpp i scope 2 beräknas enligt både market-based (marknadsbaserade) och location-based metod (platsbaserade) i enlighet med GHG-protokollet. Trophis primära redovisningsmetod är market-based.

Energianvändningen som ligger till grund för utsläppen i scope 2 är icke graddagskorrigerad förbrukning och i de fall fastigheter har avyttrats eller tillträtts under året har energianvändningen under innehavstiden inkluderats i utfallet.

Svenska fjärrvärmeutsläpp beräknas med respektive leverantörs emissionsfaktor och finsk fjärrvärme med nationell medelmix. Andelen förnybar el baseras på uppgift om gröna elcertifikat. I de fastigheter där Trophi står på abonnemanget innehas gröna elcertifikat för hela fastighetens förbrukning. I de fall hyresgästen står på abonnemanget samlas certifikat in från hyresgästen som intyg för den förnybara energin.

För mer information om datainsamling och redovisningsprinciper för energianvändningen, se upplysningskrav B3 i vår VSME-rapport på sidan 75-77.

I scope 3 tillämpas från och med 2025 principen om att utsläpp från material, transporter och avfall från byggprojekt omfattar de projekt som har avslutats ekonomiskt under innevarande år. Utsläpp från planerat underhåll baseras på kostnaden (spend) under innevarande år, oavsett om underhållet är avslutat eller pågående. Utsläppen från byggprojekt är baserade på faktisk uppmätt data eller fakturauppgifter (spend). Ett arbete pågår med att successivt förbättra datakvaliteten med målsättningen att öka andelen faktisk uppmätt data över tid. Variationer mellan åren kan därför delvis förklaras av en allt högre täckningsgrad avseende faktiskt uppmätt data.

I scope 3 är utsläppen från tjänsteresor baserade på utläggsredovisning och uppgift från fakturor från resebolag.

Utsläpp från hyresgästernas avfall baseras på faktisk uppmätt avfall från ett 15-tal fastigheter i det finska beståndet. Denna data har använts för att estimerar hyresgästernas avfall i det övriga beståndet.

Detta är tredje året som Trophis klimatbokslut granskas översiktligt av en extern revisor.

ESTIMAT OCH SCHABLONER

Den energiförbrukning som ligger till grund för beräkningen av scope 2, samt utsläpp från hyresgäst i scope 3, är till viss del estimerad och schabloniserad. I de fall separata mätare för fastighetsel respektive hyresgäst saknas används

en schablonfördelning på motsvarande 20 procent fastighetsel och resterande del hyresgäst. I de fall fullständig data över uppmätt förbrukning saknas har fastighetens totala energianvändning estimerats med 260 kWh/kvm och år. För mer information, se upplysningskrav B3 i VSME-rapporten på sidan 76.

AVGRÄNSNINGAR

Klimatbokslutet inkluderar både den svenska och finska verksamheten och omfattar betydande utsläpp inom organisationen, samt de utsläpp utanför organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

I den finska verksamheten har Trophi ägarandelar i delägda bolag (se not 15 sidan 58). Utsläppen i de delägda bolagen ingår i utsläppen från hyresgäst i scope 3 och motsvarar ägarandelen av den totala energianvändningen i fastigheten. I övrigt ingår inga utsläpp från de delägda bolagen i klimatbokslutet.

Utsläpp från energianvändningen i de fastigheter i Finland där Trophi har ett så kallat triple net-avtal med hyresgästen ingår i scope 2. Däremot ingår inte utsläpp från material, avfall och transporter i byggprojekt som har uppförts eller byggts om under ett triple net avtal. Denna avgränsning har gjorts i enlighet med vad som rekommenderas av Fastighetsägarnas vägledning för rapportering av scope 3. Vid utgången av 2025 fanns triple net-avtal i ett 70-tal fastigheter i det finska beståndet.

Investeringsbidrag, dvs projekt där hyresgästen gör beställningen och Trophi finansierar investeringen, har inkluderats i beräkningen av utsläpp.



Utsläpp från löpande underhåll har exkluderats i klimatbokslutet då dessa bedöms ha marginell klimatpåverkan. Trophi äger inga drift-eller tjänstebilar och därför finns inga utsläpp hänförliga till denna utsläppspost.

Scope 3-kategorierna 3.7-12 kopplat till pendlingsresor, leasade tillgångar, nedströms transporter, bearbetning, användning och hantering av sålda produkter, samt 3.14-15 franchise och investeringar, har exkluderats från klimatbokslutet då de har utvärderats som oväsentliga.

MÅL OCH STYRNING

Trophis har satt mål om netto nollutsläpp i egen verksamhet och i värdekedjan till år 2030 respektive år 2040. Målen är godkända av Science Based Targets

initiative (SBTi). SBTi sätter krav på att Trophi ska minska Scope 1 och Scope 2 med 42 procent till 2030 och att mätning och minskning ska ske i Scope 3 vilket är ett lägre krav än Trophis egna mål. För information om vilka åtgärder vi genomför med syftet att minska våra utsläpp, se B3 och B7 på sidorna 76 och 78.

FÖRÄNDRINGAR JÄMFÖRT MED TIDIGARE ÅRS RAPPORTERING

Under året infördes principen om att utsläpp hänförliga till byggprojekt i scope 3 ska omfatta de byggprojekt som avslutas ekonomiskt under innevarande år.

Utfallen på nyckeltalen över utsläpp per total uthyrbar yta i Sverige respektive Finland som rapporterades föregående år har korrigerats då de beräknades baserat på en felaktig yta.

UTFALL OCH ANALYS

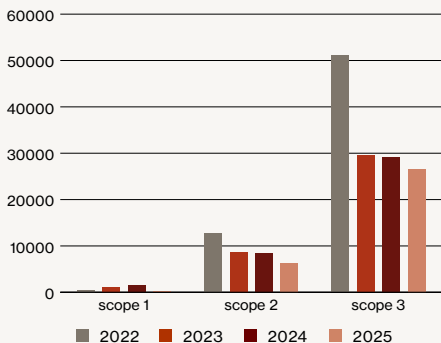
Utsläppen i scope 1 uppgick under året till 200 ton (1 531). Minskningen förklaras bland annat av en för hög rapportering av köldmedia 2024 då utfallet felaktigt inkluderade läckage av köldmedia i ett antal av hyresgästernas kylaggregat. Eftersom köldmedia inte fylls på varje år kan både läckagen och rapporteringen variera avsevärt mellan åren.

De marknadsbaserade utsläppen i scope 2 uppgick till 6 302 ton (8 477), en minskning med närmare 26 procent jämfört med föregående år. De platsbaserade utsläppen uppgick till 3 855 ton (6 644). Minskningen av de marknadsbaserade utsläppen i scope 2 förklaras främst av en lägre fjärrvärme-förbrukning samt en lägre emissionsfaktor för den finska fjärrvärmens.

Scope 3 står för majoriteten av Trophis klimatpåverkan med utsläpp på 26 588 ton (29 158) under året. Minskningen på 9 procent jämfört med föregående år beror främst på minskade utsläpp från hyresgäster där en större andel har av hyresgästerna har förnyelsebar el, samt att residualfaktorn för året var lägre än tidigare år.

Totala utsläpp för året minskade med närmare 16 procent och uppgick till 33 090 ton (39 166). Utfallen på samtliga nyckeltal förbättrades eller var i nivå med utfallen för 2024.

Utsläpp per scope, totalt (ton CO₂e)



Nyckeltal klimatpåverkan per omsättning och uthyrningsbar yta

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Utsläpp per omsättning ¹ (ton CO ₂ e/MSEK)	21,8	25,9	28,2	51,8
Utsläpp per total uthyrningsbar yta (kg CO ₂ e/m ²)	35,9	42,9	43,6	74,3
Utsläpp per total uthyrningsbar yta Sverige (kg CO ₂ e/m ²)	44,4	44,3	52,4	99,8
Utsläpp per total uthyrningsbar yta Finland (kg CO ₂ e/m ²)	14,2	39,2	21,4	14,0

1) Avser koncernens omsättning, se sidan 40.

Utsläpp per scope 2025 (ton CO₂e)

	Finland	Sverige	Totalt
Scope 1	15	185	200
Scope 2	969	5 333	6 302
Scope 3	2 662	23 926	26 588
Totalt	3 646	29 444	33 090

Definitioner

Scope 1

Egna, direkta utsläpp av växthusgaser från egna fordon, värmepannor, biogas, bioolja och läckage av köldmedia.

Scope 2

Egna, indirekta utsläpp av växthusgaser från köpt energi till egna fastigheter – fjärrvärme och fastighetsel.

Scope 3

Indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpta varor och tjänster från leverantörer och kunder, som exempelvis utsläpp från tillverkning av byggprodukter, personalens tjänsteresor och transporter till och från byggplats.



Utsläpp per scope, totalt ton CO2e	2025	Andel 2025, %	2024	2023	2022 (basår)	Metod	Källa emissionsfaktor
Scope 1	200	0,6	1 531	1 163	435		
Uppvärmning	15	0	–	34	319	Uppmätt	
Olja	15	0	–	34	82		GHG Conversion factors 2025, DEFRA
Gas	0	0	–	–	238		GHG Conversion factors 2025, DEFRA
Köldmedier	185	0,6	1 531	1 129	115	Uppmätt	Naturvårdsverkets köldmediäförteckning 2022
Scope 2 (marknadsbaserad)	6 302	19	8 477	8 695	12 746		
Fastighetsel	4 372	13	4 717	5 347	9 615	Uppmätt+beräknad	Emissionsfaktorer för nordisk elmix år 2021-2023, IVL (2025). Residualmix 2024, Energimarknadsinspektionen (2025). EPD of Electricity from Vattenfall's Hydropower, Nuclear Power, Nordic wind power, Vattenfall AB (2021, 2022, 2025)
Fastighetsel (platsbaserad)	1 925		2 884	2 492	3 568		
Fjärrvärme	1 930	6	3 760	3 342	3 131	Uppmätt	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2024, Energiföretagen (2025). Lataa District Heating 2025 (preliminary graphs), Finnish Energy (Published 2026).
Fjärrvärme (platsbaserad)	1 930		3 760	3 342	3 131		
Fjärrkyla	0	0	0	5	0	Uppmätt	Miljönyckeltal 2022, Stockholm Exergi (2022). Fjärrvärmens samspel med miljön, Umeå energi (2021)
Fjärrkyla (platsbaserad)	0		0	0	0		

Utsläpp per scope, totalt ton CO2e	2025	Andel 2025, %	2024	2023	2022 (basår)	Metod	Källa emissionsfaktor
Scope 3	26 588	80	29 158	29 542	51 117		
Planerat underhåll	2 447	7	2 937	1 710	2 651	Beräknad	Miljöspendanalys 2021, Upphandlingsmyndigheten (2023)
Material och tjänster i byggprojekt	1 714		846	1 437	4 448	Uppmätt+beräknad	Klimatrapporter, Miljöspendanalys 2021, Upphandlingsmyndigheten (2023)
varav nybyggnad	387	1	–	1 199	821		
varav till-och ombyggnad	1 327	4	846	238	3 627		
Produktion och distribution av energi-bränslen, i scope 1+2	958	3	1 196	1 148	1 335		Källorna som redovisas under scope 1+2
Transporter i byggprojekt	47	0,1	7	340	148	Uppmätt	Klimatrapporter
Avfall i byggprojekt	30	0,1	4	112	347	Uppmätt	Klimatrapporter
Tjänsteresor	7	0	6	10	0	Uppmätt	NTM (2022)
Energi hyresgäster	21 180	64	24 107	24 134	41 935	Uppmätt+beräknad	
varav el hyresgäster	21 180	64	24 107	24 115	41 935		Residualmix 2024, Energimarknadsinspektionen (2025). EPD of Electricity from Vattenfall's Hydropower, Nuclear Power, Nordic wind power, Vattenfall AB (2021, 2022, 2025)
varav fjärrkyla hyresgäster	0	0	0	19	0		
Avfall från hyresgäst	205	0,6	55	652	253	Uppmätt+beräknad	GHG Conversion factors 2024, DEFRA (2024)
Totalt utsläpp, scope 1-3, marknadsbaserad	33 090	100	39 166	39 400	64 298		
Totalt utsläpp, scope 1-3, platsbaserad	30 643	100	37 333	36 539	58 251		

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Trophi Fastighets AB (publ):s hållbarhetsredovisning

Till Trophi Fastighets AB (publ), org.nr 556914-7647

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen återfinns på sidorna 75-85 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med de delar av VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed micro-, small- and medium-sized undertakings) och standarderna för beräkning av växthusgasutsläpp utgivna av GHGP (Greenhouse Gas Protocol) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Klimatbokslutet för föregående räkenskapsår har varit föremål för översiktlig granskning enligt ISAE 3410 Granskning av växthusgasredovisningar och granskningsberättelsen lämnades den 26 mars 2025. Övriga jämförelsetal i hållbarhetsredovisningen för år 2025 har inte varit föremål för granskning.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka

framgår på sidan 74 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed micro-, small- and medium-sized undertakings) och standarderna för beräkning av växthusgasutsläpp utgivna av GHGP (Greenhouse Gas Protocol) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell

information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller

rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Trophi Fastighets AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarhetsredovisningen inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsredovisningen.
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsredovisningen är förenlig med kraven i VSME och GHGP.
- Utföra substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsredovisningen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR



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	Hyesvärdet reducerat med vakanshyran i förhållande till totalt hyresvärde.
Finansnetto	Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.
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.
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.
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 hysesintäkter.



Nyckeltalsberäkningar

Belåningsgrad	2025	2024
Utestående räntebärande skulder exkl. ägarlån	8 777 808	8 170 353
Fastigheternas marknadsvärde	19 319 071	18 449 943
Belåningsgrad	45,4%	44,3%
Direktavkastning	2025	2024
Driftnetto inkl. räntekomponent leasing	1 158 028	1 118 534
Viktat marknadsvärde	18 939 652	18 067 570
Direktavkastning	6,11%	6,19%
Driftnetto	2025	2024
Hyresintäkter	1 520 883	1 512 870
Drift-och underhållskostnader	-362 855	-394 336
Driftnetto	1 158 028	1 118 534
Ekonomisk uthyrningsgrad	2025	2024
Hyresvärde	1 519 501	1 471 637
Vakanshyra	34 560	45 189
Ekonomisk uthyrningsgrad	97,7%	96,9%
Förvaltningsresultat	2025	2024
Driftnetto	1 158 028	1 118 534
Central administration	-139 461	-129 136
Räntenetto exkl. räntekostnader på ägarlån	-296 058	-315 941
Förvaltningsresultat	722 509	673 457

Hyresintäkter	2025	2024
Hyresintäkter, exkl. rabatter, vakanser och tillägg	1 403 921	1 379 968
Hyresrabatter	-20 041	-14 812
Vakanser	-40 593	-38 500
Drifttillägg och övriga intäkter	177 596	186 214
Hyresintäkter inkl. rabatter, vakanser och tillägg	1 520 883	1 512 870
Hyresvärde	2025	2024
Bruttohyra	1 484 941	1 426 448
Vakanshyra	34 560	45 189
Hyresvärde	1 519 501	1 471 637
Miljöcertifiering, yta	2025	2024
Miljöcertifierad yta	430	328
Total Yta tkvm	921	914
Miljöcertifiering, yta	46,6%	35,8%
Miljöcertifiering, värde	2025	2024
Miljöcertifiering, fastighetsvärde	11 110 823	9 426 679
Totalt fastighetsvärde	19 319 071	18 449 944
Miljöcertifiering, värde	57,5%	51,1%
Net debt / EBITDA	2025	2024
Net debt	8 053 375	7 553 052
EBITDA	1 012 155	983 228
Net debt / EBITDA	7,9	7,7

Räntetäckningsgrad	2025	2024
Dritnetto ex administativa kostnader	1 012 155	983 228
Finansnetto ex räntor på ägarlån	268 883	278 729
Räntetäckningsgrad	3,8	3,5
Soliditet	2025	2024
Eget kapital	9 694 114	9 267 061
Totala tillgångar	20 504 464	19 562 118
Soliditet	47,3%	47,4%
Uthyrningsbar yta, tkvm	2025	2024
Uthyrningsbar yta, tkvm	921	914
Överskottsgrad	2025	2024
Driftnetto	1 158 028	1 118 534
Hyresintäkter	1 520 883	1 512 870
Överskottsgrad	76,1	73,9



www.trophi.se

Besök:

Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm

Georgsgatan 23A
001 00 Helsingfors

Post:

Trophí Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås

The background image of the calendarium cover is a photograph of a modern building's exterior. It features a large, curved concrete overhang at the top and a glass facade on the right side. The sky is a clear, bright blue with some light, wispy clouds. The overall aesthetic is clean and architectural.

Kalendarium

2026-05-18	Delårsrapport januari–mars 2026
2026-09-07	Halvårsrapport januari–juni 2026
2026-11-16	Delårsrapport januari–september 2026

FRÅGOR OCH MER INFORMATION

Frågor avseende rapporten besvaras av bolagets CFO:

Linnéa Kylberg

telefon: 070-318 98 85

e-post: linnea.kylberg@trophi.se