

DELÅRSRAPPORT JAN-SEP 2022



OM TROPHI

Trophis är Nordens ledande fastighetsägare av dagligvarubutiker med verksamhet i Sverige och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för handel. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för dagligvarubutiker och annan handel. Det innebär att Trophi ska skapa mervärde för sina hyresgäster och vara deras självklara fastighetspartner. Trophis verksamhet kännetecknas av stabila kassaflöden samt en långsiktig och stark ägare i form av Tredje AP-fonden.

Sammanfattning januari-september 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 922,1 miljoner kronor (858,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 519,3 miljoner kronor (484,5)
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 214,5 miljoner kronor (21,2)
- Resultat efter skatt uppgick till 1 279,4 miljoner kronor (1 739,1)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,3 procent (97,1)
- Marknadsvärde förvaltningsfastigheter uppgick till 18 422 miljoner kronor (16 540)
- Direktavkastning på marknadsvärdet den senaste 12-månadersperioden uppgick till 4,8 procent (5,1)

Viktiga händelser under det tredje kvartalet

- Kraftigt stigande marknadsräntor och hög inflationstakt

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2021.

TROPHI | SAMMANDRAG

	2022 jan - sep	2021 jan - sep	2021 jan - dec
Hyresintäkter, mkr	922,1	858,7	1 152,8
Driftnetto, mkr	680,4	655,7	853,4
Förvaltningsresultat, mkr	519,3	484,5	629,3
Resultat efter skatt, mkr	1 279,4	1 747,0	2 084,7
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	18 422	16 540	16 959
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	21 091	19 011	19 407
Antal fastigheter, st	276	276	276
Uthyrningsbar yta, tkvm	872,1	870,0	873,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	97,1	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,0	5,1	5,2
Överskottsgrad, %	73,8	76,4	74,0
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	3,7 (4,8)	4,0 (5,1)	5,0
Värdeförändring, %	4,9 (3,8)	11,1 (15,3)	13,1

* Värdet inom parentes avser rullande tolv månader.

För nyckeltalsdefinitioner se sid 8.

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per periodens utgång av 276 fastigheter (276), varav 168 (168) i Sverige och 108 (108) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 872,1 tkvm (870,0) varav 615,1 tkvm (613,5) i Sverige och 257,0 tkvm (256,6) i Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Vellinge i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Torneå i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

Portföljens värde

Portföljens fastighetsvärde uppgick till 18 422 miljoner kronor (16 540). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 161,2 miljoner kronor (207,4) under perioden. Den svenska kronans försvagning mot euron innebar en positiv effekt på fastighetsvärdet med 348,9 miljoner kronor (80,7)

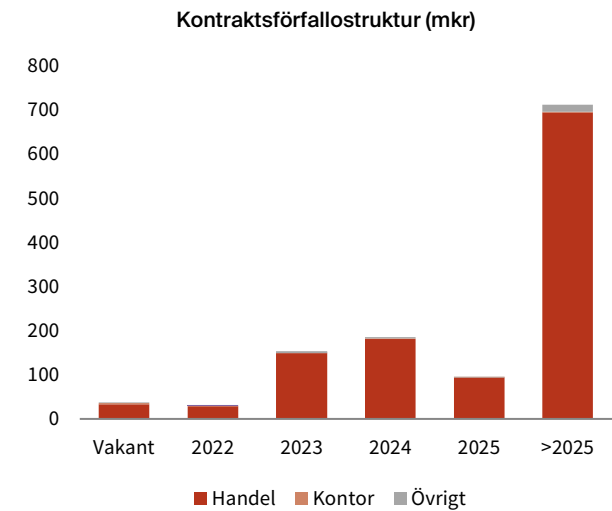
68 procent (60) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 32 procent (40) till Trophis bestånd i Finland.

Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (97) varav andelen dagligvaror uppgick till 83 procent (83). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 20,6 procent av hyresvärdet följt av Kesko med 18,7 procent, Coop med 18,6 procent och S-gruppen med 17,5 procent av hyresvärdet.

Kontraktsfallostruktur

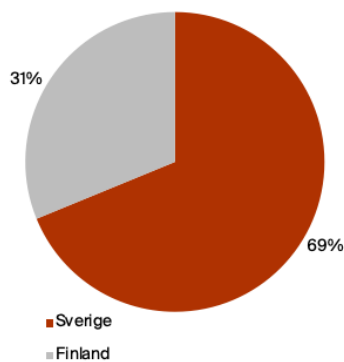
Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 5,0 år (5,1). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,8 år (4,9) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,0 år (5,8).



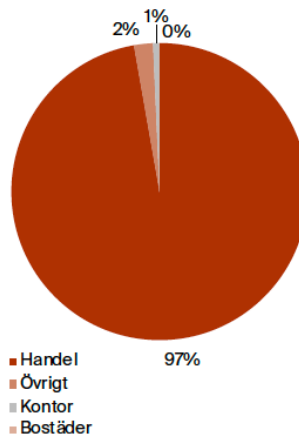
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 september till 5,4 procent (5,6). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,7 procent (2,8).

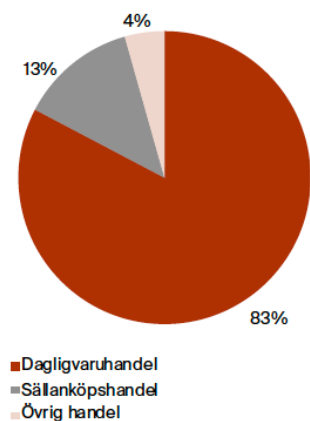
Fördelning fastighetsvärde per land



Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttobyra från handel



RESULTAT OCH AVKASTNING

Resultat och direktavkastning

Förvaltningsresultatet uppgick till 519,3 miljoner kronor (484,6). Resultat före skatt uppgick till 1 592,6 miljoner kronor (2 149,2) och resultat efter skatt uppgick till 1 279,4 miljoner kronor (1 739,1). Totalresultatet för perioden uppgick till 1 420,9 miljoner kronor (1 768,9).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet den senaste 12-månadersperioden uppgick till 4,8 procent (5,1).

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna ökade med 7,4 procent till 922,1 miljoner kronor (858,7). Ökningen förklaras av indexuppräknings av befintliga kontrakt, ökade drifttillägg, bidrag från förvärvade fastigheter samt omförhandlingar och uthyrningar som blivit gällande efter jämförelseperioden.

Driftnettot uppgick till 680,4 miljoner kronor (655,7). Överskottsgraden uppgick till 73,8 procent (76,4).

Administrationskostnader

Administrationskostnader uppgick till 71,0 miljoner kronor (86,2). Lägre kostnader förklaras fortsatt främst av förändrad organisation från 1 juli 2021 och därtill minskat nyttjande av extern förvaltning.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -99,5 miljoner kronor (-100,0). Skillnaden mot jämförelseperioden beror främst på ökade räntekostnader till följd av stigande marknadsräntor.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 868,2 miljoner kronor (1 658,6) varav realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till 1,2 miljoner kronor (0,0). Fastighetsbeståndet har inte externvärderats per utgången av det tredje kvartalet.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 214,5 miljoner kronor (21,2) och är hänförligt till räntederivat och förändrade marknadsräntor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 313,3 miljoner kronor (410,0), varav 40,0 miljoner kronor (51,4) i aktuell skatt. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader uppgick till -273,3 miljoner kronor (-358,6).

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL									
	30 sep 2022	30 juni 2022	31 mars 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 juni 2021	31 mars 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Belåningsgrad, %	43	42	47	46	48	48	51	52	54
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	8,4	8,3	8,0	8,0	7,7	7,5	7,7	7,7
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	2,4	1,5	1,2	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,5	1,6	1,2	1,3	2,3	2,0	2,3	2,5	2,1
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,2	2,3	2,4	2,6	2,8	2,9	2,2	2,4	2,2

Räntebärande skulder

Trophis finansieras med eget kapital och lån från ägaren samt externa lån genom traditionella banklån och företagscertifikat.

Räntebärande skulder uppgick per den 30 sep 2022 till 7 866 miljoner kronor (7 684 miljoner kronor per 31 december 2021), varav säkerställda banklån uppgick till 7 056 miljoner kronor (6 871 miljoner kronor per 31 december 2021).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 miljoner kronor och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Utestående företagscertifikat uppgick till 810 miljoner kronor (1 249).

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 300 miljoner kronor (400).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)

mkr	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	2 023	26%	4 688*	60%
1-2 år	2 968	38%	700	9%
2-3 år	476	6%	700	9%
3-4 år	2 399	30%	600	8%
4-5 år	-	0%	400	5%
5-6 år	-	0%	528	7%
6-7 år	-	0%	250	3%
Totalt	7 866	100%	7 866	100%

*varav 3 323 mkr är säkrat med räntetak:

1 200 mkr med strikenivå 2,00 procent, förfallotidpunkt 2023-09-30.

194,5 meuro med strikenivå 2,00 procent, förfallotidpunkt 2024-03-28.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån okt 21 – sep 22	2021 jan-dec
Hysesintäkter	313,3	286,2	922,1	858,7	1 216,2	1 152,8
Drift- och underhållskostnader	-88,0	-61,0	-241,7	-203,0	-338,0	-299,4
Driftnetto	225,3	225,2	680,4	655,6	878,2	853,4
Administrationskostnader	-22,6	-19,6	-71,0	-86,2	-97,1	-112,4
Finansiella poster	-38,7	-34,7	-99,5	-100,0	-129,9	-130,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	164,1	170,8	509,9	469,4	651,2	610,6
<i>- varav förvaltningsresultat</i>	<i>167,3</i>	<i>176,0</i>	<i>519,3</i>	<i>484,5</i>	<i>629,6</i>	<i>629,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1,2	-571,5	868,2	1 658,6	1 178,0	1 968,5
Värdeförändring derivatinstrument	70,9	7,5	214,5	21,2	230,3	37,0
Resultat före skatt	236,3	-393,2	1592,6	2 149,2	2 059,5	2 616,1
Aktuell skatt	-16,0	-12,0	-40,0	-51,4	-49,6	-61,1
Uppskjuten skatt	-28,8	104,4	-273,3	-358,6	-384,9	-470,3
PERIODENS RESULTAT	191,5	-300,8	1 279,4	1 739,1	1 624,9	2 084,7
mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan - sep	2021 jan - sep	Rullande 12 mån okt 21 – sep 22	2021 jan - dec
Periodens resultat	191,5	-300,8	1 279,4	1 739,1	1 624,9	2 084,7
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	49	18,9	141,6	29,8	138,5	26,7
SUMMA TOTALRESULTAT	240,5	-281,9	1 420,9	1 768,9	1 763,4	2 111,4

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18 422,2	16 540,0	16 959,2
Tillgångar med nyttjanderätt	157,1	140,9	142,6
Derivatinstrument	245,7	20,1	31,2
Kortfristiga fordringar	165,7	130,6	119,5
Likvida medel	848,6	848,3	837,1
SUMMA TILLGÅNGAR	19 839,4	17 679,8	18 089,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9 273,3	7 824,9	8 167,4
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjutna skatteskulder	1 522,0	1 113,9	1 223,0
Räntebärande externa skulder	5 826,9	6 330,7	6 336,6
Skulder avseende nyttjanderätter	157,2	140,9	144,4
Ägarlån	397,9	444,2	376,6
Derivatinstrument	11,4	0,0	12,1
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>7 915,4</i>	<i>8 029,7</i>	<i>8 092,6</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Företagscertifikat	810,0	1 200,0	1 200,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	1 216,9	318,3	319,1
Övriga kortfristiga skulder	623,7	307,0	310,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>2 650,6</i>	<i>1 825,2</i>	<i>1 829,7</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 839,4	17 679,8	18 089,7

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2022 juli-sep	2021 juli-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån okt 21 – sep 22	2021 jan - dec
Kassaflöde från löpande verksamheten						
Driftnetto	225,3	225,2	680,4	655,7	878,1	853,4
Administrationskostnader	-22,6	-19,6	-71,0	-86,2	-97,1	-112,4
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-35,5	-32,1	-90,2	-84,0	-126,4	-120,3
Betalda inkomstskatter	-7,4	-1,6	-80,6	-59,6	-86,2	-65,3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	159,8	171,9	438,6	425,8	568,3	555,5
Förändring av rörelsekapital	5,9	-33,5	-2,3	20,9	24,1	47,3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	165,7	138,4	436,3	446,7	592,5	602,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	0,0	-103,0	-87,2	-103,0	-87,2	-103,0
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	11,9	11,9
Investeringar i projekt	-26,7	-59,1	-161,3	-204,9	-272,7	-316,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26,7	-162,1	-248,4	-307,9	-348,0	-407,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	101,7	-200,0	-183,3	275,0	-183,3	275,0
Förändring lån från ägare	-4,2	-175,8	-4,2	-175,8	-72,7	-244,3
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utdelning	0,0	0,0	0,0	-308,0	0,0	-308,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	97,5	-375,8	-187,5	-208,8	-256,0	-277,3
Periodens kassaflöde	236,5	-399,5	0,4	-70,1	-11,5	-82,1
Likvida medel i början av perioden	610,1	1 239,1	837,1	913,3	848,3	913,3
Kursdifferens likvida medel	1,9	8,7	11,1	5,1	11,9	5,9
Likvida medel vid periodens slut	848,6	848,3	848,6	848,3	848,6	837,1

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Revisorns granskning

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

DEFINITIONER

Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra
Hyresintäkter	Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas marknadsvärde
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader, beräknat på rullande 12-månadersbasis
Uthyrningsbar yta	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter
Direktavkastning	Driftnetto inkl. räntekomponent leasing i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Frågor och mer information

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