



Ord från VD



Troph är ett långsiktigt bolag som är format för att stå sig starkt i hög- som lågkonjunktur, något som det här året varit ett tydligt bevis på.



Med omvärldsläget i åtanke är det glädjande att konstatera att Troph levererat ytterligare ett starkt år, med bibehållen kurs framåt. Det visar på styrkan i vår affärsmodell som ska ge stabil och långsiktig avkastning från den kontracykliska dagligvaruhandeln.

Bland årets milstolpar hör att världens näst största butikskedja, Costco, valde att etablera sig i vår fastighet i Arninge i Täby. Det är Costcos första etablering i Skandinavien och den möjliggjordes av att vi kunde erbjuda ett attraktivt läge med optimala lokaler. Butikskedjans etablering om 13 400 kvadratmeter har ytterligare stärkt Arninges dragningskraft för handel i norra Stockholm. Costco öppnade sin butik den 26 oktober.

Under året har vi fortsatt arbeta aktivt med bolagets fastigheter och vid utgången av 2022 uppgick den genomsnittliga kontraktslängden till 5 år. Majoriteten av Trophis hyror indexerades vilket innebär att hyrorna i vår svenska fastighetsportfölj ökar med närmare 11 procent och i den finska portföljen med cirka 8 procent från den 1 januari 2023. Under det fjärde kvartalet, externvärderas hela portföljen, Troph redovisar för detta kvartal en orealiserad negativ värdeförändring om 365 miljoner kronor, vilken främst är driven av högre avkastningskrav till följd av högre marknadsräntor. Samtidigt har värdeförändringen mildrats av kommande indexjustering av hyrorna. På helårsbasis uppgick värdetillväxten till 1,2 miljarder kronor varav 502 miljoner kronor i orealiserad värdeförändring.

Troph utvärderar löpande utvecklingen inom dagligvaruhandeln och kan konstatera att 2022 var ett speciellt år med mycket kraftiga prisökningar jämfört med 2021, totalt ökade livsmedelspriserna i Sverige med 11,3 procent. Omsättningen i dagligvaruhandeln i Sverige ökade endast med 5,7 procent vilket visar på en sjunkande volym som delvis var driven av minskande e-handel. Försäljningen i butik ökade med 7,1 procent samtidigt som e-handeln med dagligvaror minskade med 17,0 procent.

Ränte- och kapitalmarknaden har präglats av snabbt stigande marknadsräntor och hög volatilitet. De högre marknadsräntorna har börjat slå igenom på Trophis finansieringskostnad men bolaget står väl rustat att hantera högre marknadsräntor genom räntesåkringar och en hög räntetäckningsgrad på 6,2 gånger vid utgången av 2022. Troph är ett långsiktigt bolag som är format för att stå sig starkt i hög- som lågkonjunktur, något som det här året varit ett tydligt bevis på.

2023 kommer, likt 2022, präglas av en volatil makroekonomisk miljö. Trophis finansiella struktur och affärsmodell ger oss goda förutsättningar att fortsätta vara aktiva på fastighetsmarknaden, genom att förvärva eller utveckla nya fastigheter för dagligvaruhandel på för oss attraktiva platser.

Jan Björk
VD, Troph Fastighets AB (publ)

Om Trophi

Troph 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.

TROPHI I SAMMANDRAG

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 240,1	1 152,8
Driftnetto, mkr	882,0	853,4
Förvaltningsresultat, mkr	648,5	629,3
Resultat efter skatt, mkr	1 092,2	2 084,7
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	18 204	16 959
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	21 038	19 407
Antal fastigheter, st	274	276
Uthyrningsbar yta, tkvm	865,3	873,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,0	5,2
Överskottsgrad, %	71,1	74,0
Direktavkastning - marknadsvärde, %	4,8	5,0
Värdeförändring, %	2,8	13,1

Året i sammandrag

SAMMANFATTNING JANUARI-DECEMBER 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 1 240,1 miljoner kronor (1 152,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 648,5 miljoner kronor (629,3)
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 223,8 miljoner kronor (37,0)
- Resultat efter skatt uppgick till 1 092,2 miljoner kronor (2 084,7)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,5 procent (96,8)
- Marknadsvärde förvaltningsfastigheter uppgick till 18 204 miljoner kronor (16 959)
- Direktavkastning på marknadsvärdet den senaste 12-månadersperioden uppgick till 4,8 procent (5,0)

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- Under kvartalet har elva hyresavtal omförhandlats till ett totalt hyresvärde om 41,9 miljoner kronor och genomsnittlig avtalslängd om 5,5 år.
- KPI per oktober uppgick till 10,9 procent i Sverige och 8,3 procent i Finland.
- Costcos butik i Arninge öppnades och Trophis pågående projekt avslutades därefter.
- Ägaren eftergav fordran som uppkom efter beslut om föregående års udelning och medlen överfördes till balanserade vinstmedel.
- Trophi sålde två vakanta fastigheter.

Portföljen

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2022 av 274 fastigheter (276), varav 166 (164) i Sverige och 108 (111) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 865,3 tkvm (873,9) varav 608,1 tkvm (613,5) i Sverige och 257,2 tkvm (260,4) 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 per den 31 december 2022 till 18 204 mkr (16 959). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 42,9 mkr under det fjärde kvartalet, och totalt under året till 205,4 mkr (316,4). Den svenska kronans försvagning mot euron innebar en positiv effekt på fastighetsvärdet med 104,5 mkr under det fjärde kvartalet och en ackumulerad positiv effekt om 458,0 mkr (41,3) för helåret 2022.

68 procent (70) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 32 procent (30) till Trophis bestånd i Finland.

HYRESGÄSTER

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (98) varav andelen dagligvaror uppgick till 82 procent (83). Ica var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21,4 procent av hyresvärdet följt av Coop med 18,6 procent, Kesko med 18,2 procent och S-gruppen med 17 procent av hyresvärdet.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

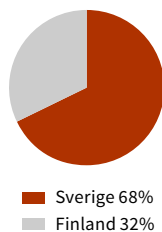
Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 5,0 år (5,0). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,7 år (4,8) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,7 år (6,0).

VAKANS

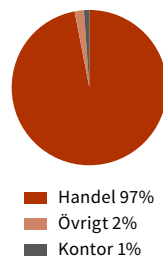
Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 december 2022 till 5,0 procent (5,8). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,5 procent (3,2).



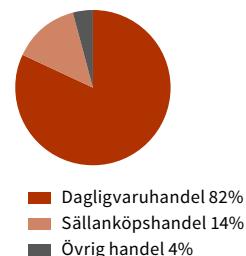
FÖRDELNING FASTIGHETSVÄRDE PER LAND



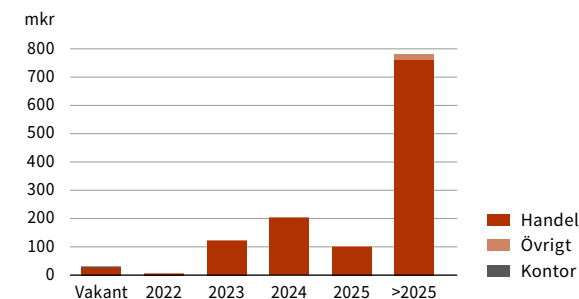
FÖRDELNING HYRESVÄRDE PER SEKTOR



ANDEL BRUTTOHYRA FRÅN HANDEL



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR SUMMA AV HYRESVÄRDE



Resultat och avkastning

RESULTAT OCH DIREKTAVKASTNING

Förvaltningsresultatet för helåret 2022 uppgick till 648,5 mkr (629,3). Resultat före skatt uppgick till 1 363,2 mkr (2 616,1) och resultat efter skatt uppgick till 1 092,2 mkr (2 084,7). Totalresultatet för perioden uppgick till 1 270,5 mkr (2 111,4).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 4,8 procent (5,0).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO

Hysesintäkterna ökade med 7,6 procent till 1 240,1 mkr (1 152,8). Ökningen förklaras främst av förvärvade fastigheter samt omförhandlingar. Driftnettot uppgick till 882,0 mkr (853,4). Överskottsgraden uppgick till 71,1 procent (74,0).

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader uppgick till 98,2 mkr (112,4). Minskningen förklaras av minskat nyttjande av extern förvaltning i samband med etablering av en egen organisation.

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -147,8 mkr (-130,4).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 503,4 miljoner kronor (1 968,4) varav orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 502,2 miljoner kronor (1 965,5). Det motsvarar en värdeökning om totalt 3,0 procent. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter under det fjärde kvartalet 2022 uppgick till -364,8 miljoner kronor (306,9), vilket motsvarar en värdeminskning om 2,0 procent jämfört med kvartalets ingång.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 223,8 miljoner kronor (37,0) och är hänförlig till räntederivat och förändrade marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt uppgick till 270,9 miljoner kronor (531,4), varav 37,5 miljoner kronor (61,1) i aktuell skatt. Förändringen i redovisad skatt är till största del hänförlig till ökad temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.



97%

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

71%

ÖVERSKOTTSGRAD

4,8%

DIREKTAVKASTNING

Finansiering

FINANSIELLA NYCKELTAL

	31 dec 2022	30 sep 2022	30 juni 2022	31 mars 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
Belåningsgrad, %	44	43	42	47	46	52
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	7,7	8,4	8,3	8,0	7,7
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	3,0	2,4	1,5	1,2	1,1	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	1,5	1,6	1,2	1,3	2,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,0	2,2	2,3	2,4	2,6	2,4

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Troph finansieras med eget kapital och lån från ägarna samt externa lån genom traditionella banklån och företagscertifikat.

Räntebärande externa skulder uppgick per den 31 december 2022 till 8 028 mkr (7 866), varav säkerställda banklån uppgick till 7 105 mkr (7 060).

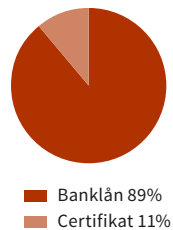
Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Utestående företagscertifikat uppgick till 923 mkr (806). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 300 mkr (400).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (EXKL. ÄGARLÅN)

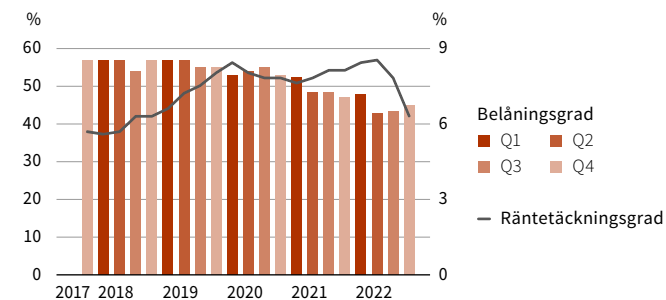
mkr	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0–1 år	2 140	27%	4 894	61%
1–2 år	3 004	37%	700	9%
2–3 år	1 163	14%	1 000	12%
3–4 år	1 721	21%	400	5%
4–5 år	—	—	534	7%
5–6 år	—	—	500	6%
Totalt	8 028	100%	8 028	100%

*exkluderat räntetak: 2 000 mkr med strikenivå 2,00%, 194 meur strikenivå 2,00%.

SKULDFÖRDELNING (MKR)



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTEBÄRANDE GRAD, EXTERN SKULD



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

mkr	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Hysesintäkter	318,1	294,1	1 240,1	1 152,8
Drift- och underhållskostnader	-116,5	-96,3	-358,2	-299,4
Driftnetto	201,6	197,8	882,0	853,4
Administrationskostnader	-27,2	-26,1	-98,2	-112,4
Finansiella poster	-48,2	-30,4	-147,8	-130,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	126,1	141,2	636,0	610,6
- varav förvaltningsresultat	129,2	144,8	648,5	629,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-364,8	309,8	503,4	1 968,5
Värdeförändring derivatinstrument	9,3	15,8	223,8	37,0
Resultat före skatt	-229,4	466,9	1 363,2	2 616,1
Aktuell skatt	2,4	-9,7	-37,5	-61,1
Uppskjuten skatt	39,8	-111,7	-233,4	-470,3
Periodens resultat	-187,2	345,6	1 092,2	2 084,7
Periodens resultat	-187,2	345,6	1 092,2	2 084,7
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	36,8	-3,1	178,3	26,7
Summa totalresultat	-150,4	342,5	1 270,5	2 111,4

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	18 204,2	16 959,2
Tillgångar med nyttjanderätt	156,4	142,6
Derivatinstrument	297,7	31,2
Kortfristiga fordringar	182,8	119,5
Likvida medel	950,4	837,1
Summa tillgångar	19 791,5	18 089,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	9 437,9	8 167,4
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	1 492,4	1 223,0
Räntebärande externa skulder	5 866,4	6 336,6
Skulder avseende nyttjanderätter	156,4	144,4
Ågarlån	405,6	376,6
Derivatinstrument	3,0	12,1
Summa långfristiga skulder	7 923,8	8 092,6
Kortfristiga skulder		
Företagscertifikat	923,0	1 200,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	1 216,9	319,1
Övriga kortfristiga skulder	289,8	310,6
Summa kortfristiga skulder	2 429,8	1 829,7
Summa eget kapital och skulder	19 791,5	18 089,7

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

mkr	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Kassaflöde från löpande verksamheten				
Driftnetto	201,6	197,7	882,0	853,4
Administrationskostnader	-27,2	-26,1	-98,2	-112,4
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-62,5	-36,2	-152,7	-120,3
Betalda inkomstskatter	-17,6	-5,7	-98,2	-65,3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	94,3	129,7	532,9	555,5
Förändring av rörelsekapital	-21,1	26,4	-23,4	47,3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	73,2	156,1	509,5	602,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	0,0	0,0	-87,2	-103,0
Försäljning av fastigheter	8,4	11,9	8,4	11,9
Investeringar i projekt	-44,1	-111,5	-205,4	-316,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35,7	-99,6	-284,1	-407,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Förändring externa lån och certifikat	49,6	0,0	-138,9	275,0
Förändring lån från ägare	0,0	-68,5	-4,2	-244,3
Utbetald utdelning	0,0	-	0,0	-308,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49,6	-68,5	-143,1	-277,3
Periodens kassaflöde	87,0	-11,9	82,3	-82,1
Likvida medel i början av perioden	848,6	848,3	837,1	913,3
Kursdifferens likvida medel	14,8	0,8	30,9	5,9
Likvida medel vid periodens slut	950,4	837,1	950,4	837,1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Tropi 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

Hysesintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

BELÄNINGSGRAD

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.

UTHYRINGSBAR YTA

De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Hysesintäkt i förhållande till hyresvärde.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i förhållande till summan av hysesintäkter.

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@tropi.se

