

Q3
2024

Trophí

Delårsrapport januari–september 2024

Fastighetsvärde, mkr

17 715

Antal fastigheter

279

Andel dagligvaror, %

79

Uthyrningsgrad, %

97,1

Sammanfattning januari-september 2024

- Hyresintäkterna ökade med 7,9 procent till 1 117,7 mkr (1 035,8).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9,8 procent till 498,8 mkr (493,8).
- Resultat efter skatt uppgick till -170,4 mkr (-199,0).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,1 procent (97,6).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 17 715 mkr (17 947).

Viktiga händelser under kvartalet

- Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till 0,4 mkr.
- Trophi anställde projektchef och förstärkte projektteamet med en junior projektchef.
- Trophi förlängde hyresavtalet på tre år med stora Coop i Boländerna, Uppsala.

Trophi i sammandrag

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	okt 2023- sep 2024	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 117,7	1 035,8	1 479,0	1 397,1
Driftnetto, mkr	823,5	749,9	1 090,8	1 017,2
Förvaltningsresultat, mkr	498,8	493,8	667,0	662,1
Resultat efter skatt, mkr	-170,4	-199,0	-549,3	-577,9
Operativt kassaflöde	507,1	371,4	751,1	615,4
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 715	17 947	17 715	17 961
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	19 671	20 477	19 671	19 872
Antal fastigheter, st	279	275	279	278
Uthyrningsbar yta, kvm	900,6	876,4	900,6	903,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	97,6	97,1	97,6
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,5	4,9	4,5	4,7
Överskottsgrad, %	73,7	72,4	73,8	72,8
Direktavkastning – marknadsvärde, %	4,7	4,2	6,3	5,8
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta, %	32	29	32	32
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,2	3,6	4,0



Trophis affärsidé är att skapa en stabil avkastning till våra ägare och därmed det svenska pensionssystemet, i såväl hög- som lågkonjunktur.

Trophis i korthet

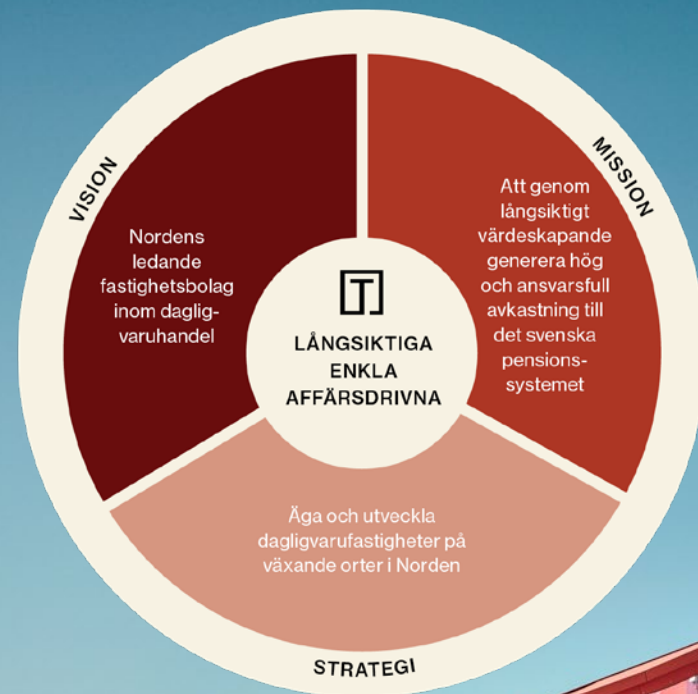
Trophis är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

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

I våra fastigheter finns de starkaste aktörerna inom dagligvaruhandel som ICA, Coop, Axfood, S-Gruppen och Kesko. Totalt står hyresgästerna inom dagligvaruhandeln för 79 procent av det totala hyresvärdet. Med lång erfarenhet av att äga och

förvalta handelsfastigheter har vi en god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och anpassar vi fastigheterna utifrån deras specifika behov.

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





Hållbarhet

Trophi vill bidra till en hållbar samhällsutveckling där alla företag tar ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Hållbarhetsarbetet ska bidra till ett hållbart samhälle och leva upp till våra ägares, hyresgästers, medarbetares och andra intressenters förväntningar om att vara ett ansvarstagande fastighetsbolag. Detta gör vi genom samverkan med våra hyresgäster och leverantörer. Våra hållbarhetsmål ska vara integrerade i verksamheten, leda till konkreta resultat och bidra till en långsiktigt lönsam affärsmodell.

Utgångspunkten för Trophis hållbarhetsstrategi är visionen om att vara Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel, samt missionen om att genom långsiktigt värdeskapande generera en hög och ansvarsfull avkastning till det svenska pensionsystemet.

För att identifiera inom vilka miljömässiga och sociala områden som verksamheten har störst

påverkan, risk och möjlighet, har en dubbel väsentlighetsanalys genomförts. Analysen omfattar hela värdekedjan och resultatet är integrerat i vår hållbarhetsstrategi som beskriver hur vi styr vårt arbete. Trophis mest väsentliga fokusområden sammanfattas i följande tre övergripande hållbarhetsområden, se beskrivning nedan.

FOKUSOMRÅDE 1

Äger och utvecklar hållbara fastigheter med hög miljöprestanda

Trophi ska motverka klimatförändringar, minska resursanvändningen och beakta sin påverkan på biologisk mångfald. Genom ökad energieffektivitet, övergång till förnybar energi och fossilfria bränslen samt minskning av utsläpp i leverantörskedjan arbetar Trophi mot det övergripande målet om att uppnå netto nollutsläpp i egen verksamhet till år 2030, och i leverantörskedjan till år 2040.

Trophi ska även sträva efter att äga ett grönt fastighetsbestånd som tar hänsyn till resurser, cirkularitet, biologisk mångfald och som är resilient mot klimatrisker. Trophi miljöcertifierar all nyproduktion och delar av det befintliga beståndet.

FOKUSOMRÅDE 2

Främjar god hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter

Trophi ska verka för att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan, och att god hälsa och säkerhet upprätthålls. Kraven på hälsa och säkerhet gäller både vår egen personal och leverantörer som anlitas direkt av oss eller av våra hyresgäster. Mänskliga rättigheter ska respekteras, upprätthållas och stärkas över hela värdekedjan.

FOKUSOMRÅDE 3

Driver en företagskultur med god etik och ansvarsfull avkastning

Trophi ska driva en verksamhet med en hållbar affärskultur och ansvarsfull tillväxt. Det innebär bland annat lagefterlevnad, upprätthållande av en god styrning och hög transparens samt ett stort ansvarstagande.

Miljöcertifierade tillgångar

43

Andel av marknads-
värdet, %

32

Andel av ytan, %

Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till september 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Balansposterna avser ställning vid periodens utgång och jämförs med föregående kvartal.

Resultat och avkastning

Trophi redovisar ett resultat på –170,4 mkr (–199,0) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 482,5 mkr (483,8) vilket är en minskning med 1,3 mkr.

Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 498,8 mkr (493,8), vilket motsvarar en ökning om 5,0 mkr jämfört med samma period föregående år.

Driftnettot uppgick till 823,5 mkr (749,9), en ökning motsvarande 9,8 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 73,7 procent (72,4), en ökning med 1,3 procentenheter mot föregående år.

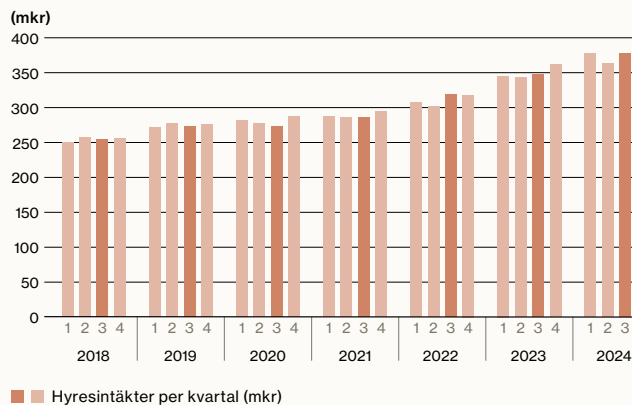
Intäkter

Totala intäkterna uppgick till 1 117,7 mkr (1 035,8) vilket motsvarar en ökning om 7,9 procent jämfört med samma period föregående år.

Ökningen förklaras främst av indexuppräknig av befintliga kontrakt samt bidrag från fastigheter förvärvade under 2023.

Drifttillägg och övriga intäkter minskade till 120,0 mkr (131,9), vilket motsvarar en minskning med 9,0 procent. Detta är ett resultat av lägre vidaredebiterade elkostnader under året då elpriserna sjunkit sedan föregående år.

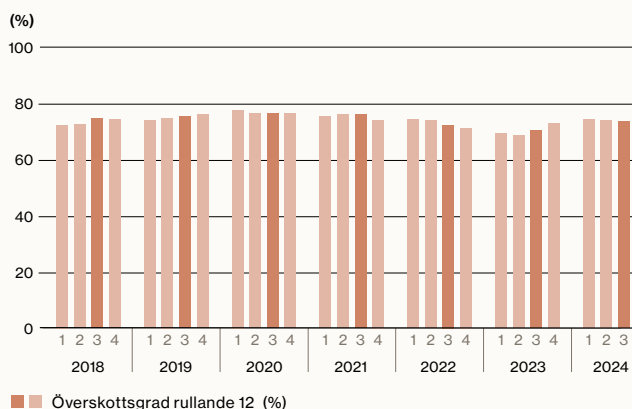
Hyresintäkter per kvartal



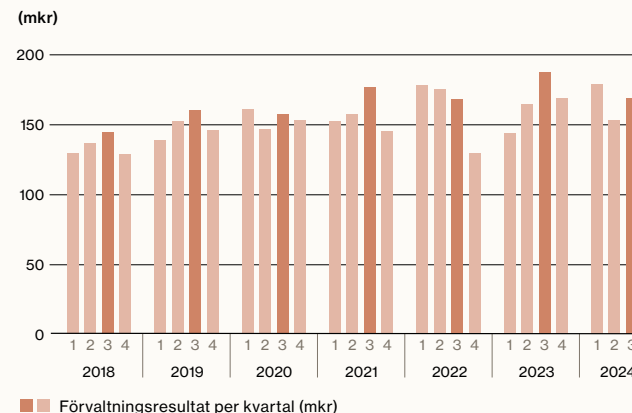
Intäkter

mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep
Hyresintäkter	1 035,4	938,4
Hyresrabatter	–10,4	–10,3
Vakanser	–27,3	–24,2
Drifttillägg och övriga intäkter	120,0	131,9
Summa intäkter	1 117,7	1 035,8

Överskottsgrad



Förvaltningsresultat





Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har hyresintäkterna under perioden ökat med 3,7 procent till 1 072,1 mkr jämfört med 1 034,0 mkr föregående år.

Driftnettot har ökat med 5,3 procent och underhållskostnaderna har minskat med 2,1 procent till 91,9 mkr (93,9).

Intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Trophis historiska intjäningsförmåga.

Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnader uppgick till 294,2 mkr

(285,9) vilket motsvarar en ökning om 2,9 procent jämfört med föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 199,6 (191,9) mkr.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 92,8 mkr (79,3), vilket är 13,5 mkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på fler anställda, mer frekvent användande av konsulter samt Trophis satsning på digitalisering och hållbarhet.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -223,1 mkr (-169,3). Övriga finansiella kostnader uppgick till -20,3 mkr (-12,9).

Koncernens räntetäckningsgrad uppgick till 3,5 ggr (4,1).

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 36,0 mkr (49,7), varav -39,4 mkr (-44,5) i aktuell skatt.

Drift- och underhållskostnader

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Driftkostnader	-199,6	-191,9
Underhållskostnader	-94,6	-94,0
Summa	-294,2	-285,9

Historisk intjäningsförmåga

mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	okt 2023– sep 2024	okt 2022– sep 2023
Hyresintäkter	1 117,7	1 035,8	1 479,0	1 353,9
Fastighetskostnader	-294,2	-285,9	-388,2	-404,2
Driftnetto	823,5	749,9	1 090,8	949,7
Central administration	-92,8	-79,3	-126,1	-106,5
Räntenetto exkl. räntekostnader från ägarlån	-231,9	-176,8	-297,7	-220,1
Förvaltningsresultat	498,8	493,8	667,0	623,1

Jämförbart bestånd

mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	Förändring, %
Antal fastigheter, st	272	272	0,0%
Marknadsvärde fastigheter	17 028	18 035	-5,6%

mkr	Q3 2024	Q3 2023	Förändring, %
Hyresintäkter	1 072,1	1 034,0	3,7%
Driftkostnader	-192,1	-191,7	0,2%
Underhållskostnader	-91,9	-93,9	-2,1%
Driftnetto	788,0	748,4	5,3%



Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2024 av 279 fastigheter (279), varav 171 (171) i Sverige och 108 (108) i Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Trelleborg i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Kuusamo i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

Portföljens värde

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2024 till 17 714,7 mkr (17 707,5). Investeringar i befintligt bestånd uppgick under perioden till 206,6 mkr. Förändring i valuta gav en positiv effekt på fastighetsvärdet med 96,2 mkr. 70 procent (70) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 30 procent (30) till Trophis bestånd i Finland.

Projekt

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

Under kvartalet hade Trophi aktiva investeringsprojekt till ett värde av 548,4 mkr (622,7).

Värdet förändring förvaltningsfastigheter

mkr	
Fastighetsvärde 31 dec 2023	17 961,2
Förvärv	7,0
Försäljning	0,0
Investeringar	206,6
Orealiserad värdet förändring	-556,4
Förändring i valuta	96,2
Fastighetsvärde 30 september 2024	17 714,7

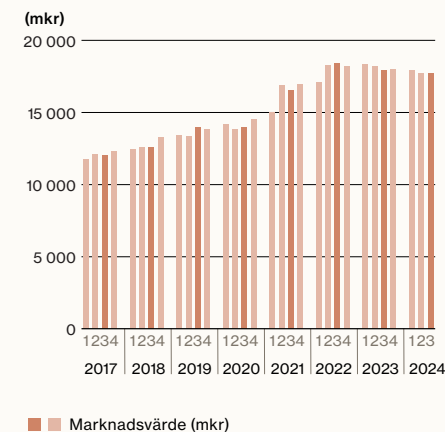
Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	171	108	279
Yta, kvm	644 759	255 810	900 568
Andel dagligvaror, %	73	95	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	99,0	97,1
Marknadsvärde, mkr	12 314	5 401	17 715
Marknadsvärde, kr/kvm	19 098	21 113	19 671
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,3	5,0	4,5
Hyresvärde, mkr	1 041	419	1 460

17 715

Marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde fastigheter





Kontraktsfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,5 år (4,6).

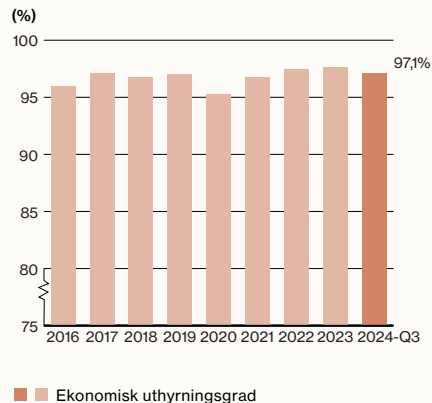
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 september 2024 till 5,6 procent (4,6). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,9 procent (2,3).

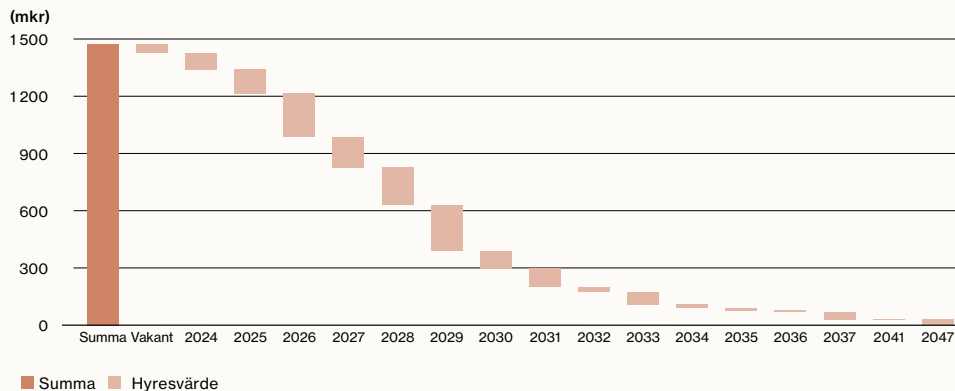
Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet var 0,4 msek (-4,5).

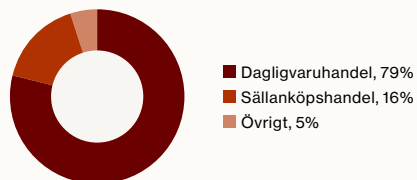
Ekonomisk uthyrningsgrad



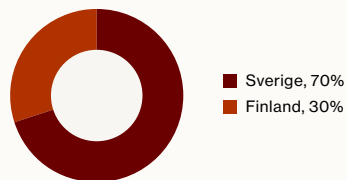
Kontraktsfallostruktur, summa av hyresvärde



Fördelning hyresvärde per sektor



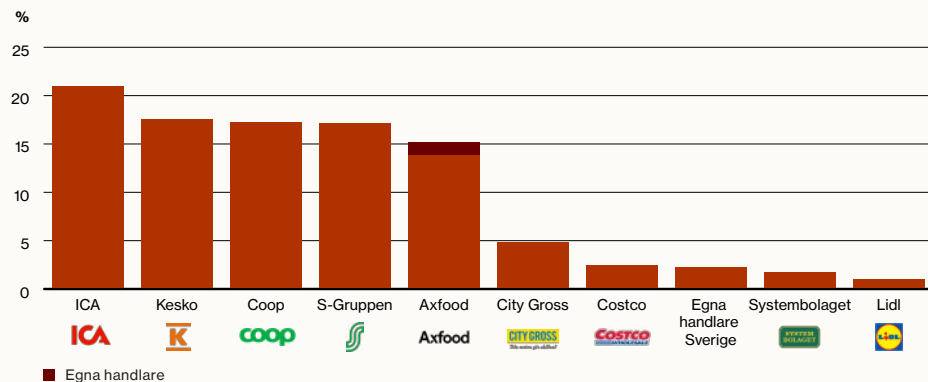
Fördelning fastighetsvärde per land



Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 95 procent (97) varav andelen dagligvaror uppgick till 79 procent (79). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21 procent (21) av hyresvärdet följt av Kesko med 18 procent (18), Coop med 17 procent (18), och S-gruppen med 17 procent (17) av hyresvärdet.

Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde

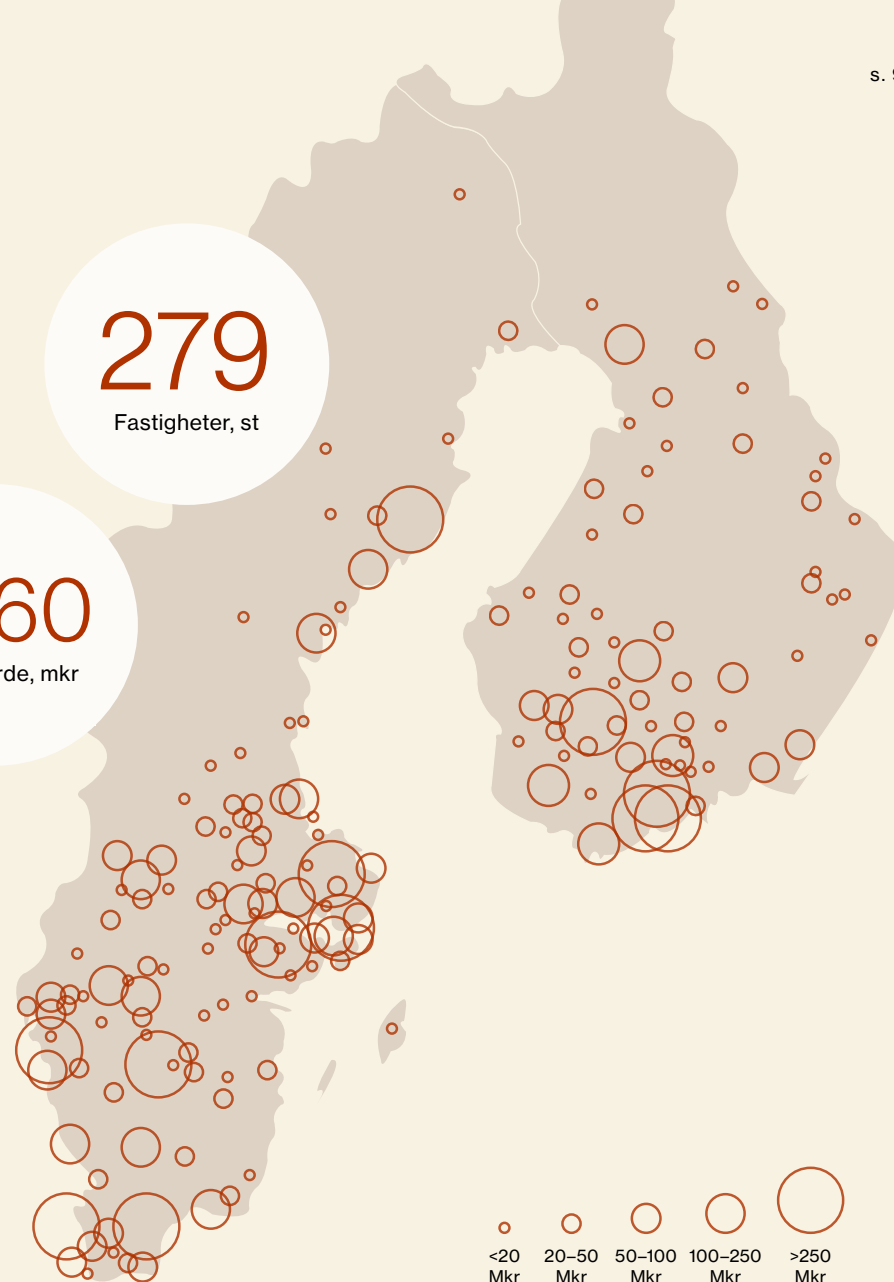


279

Fastigheter, st

1 460

Hyresvärde, mkr



Finansiering

Trophis finansieras med eget kapital, lån från ägaren samt säkerställda banklån och företagscertifikat. Trophi äger fastigheter i Sverige och Finland och har därför behov av finansiering i såväl svenska kronor som euro. Trophis övergripande mål är en kapitalstruktur som stödjer bolagets strategi att säkerställa god riskjusterad avkastning. Trophis bruttobelåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 55 procent och räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden ska uppgå till minst 2,5 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 46 procent (48) och räntetäckningsgraden till 3,6 ggr (4,1).

Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 8 111 mkr (8 518).

Trophis lånar från svenska banker och emitterar företagscertifikat på den svenska marknaden. Vid periodens utgång uppgick emitterade företagscertifikat till 1 560 mkr (1 544).

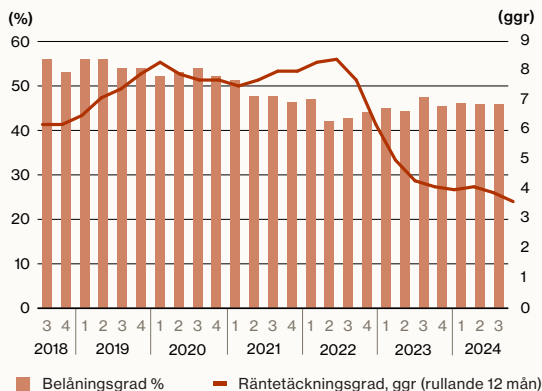
Trophis har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophis använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 8 039 mkr (8 680) varav 2 000 mkr (2 000) avser räntetak med

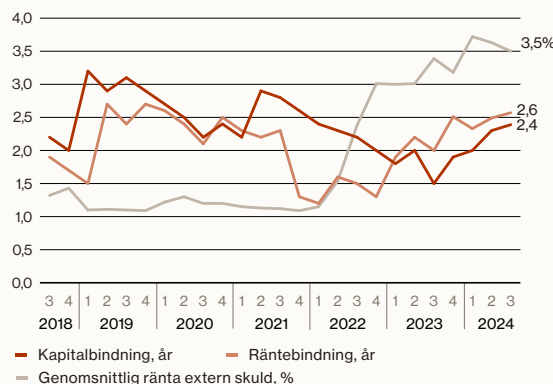
framtida start. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga räntexponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader.

Under perioden har Trophi omförhandlat samtliga räntetak samt ingått en ny ränteswap om 250 mkr. Valutaexponeringen i euro uppgick till 21,8 procent (21,4) av eget kapital. Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 2,4 år (1,9) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,6 år (2,0). Genomsnittlig ränta inklusive kreditmarginaler och räntederivat uppgick vid periodens slut till 3,5 procent (3,4).

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Genomsnittlig utgående ränta samt kapital- och räntebindning (exklusive räntetak)



3,6

Räntetäckningsgrad, ggr

46

Belåningsgrad, %

3,5

Genomsnittlig ränta, %

Kapitalstruktur, mkr

	30 sep 2024	30 sep 2023
Räntebärande externa skulder	8 111	8 518
Marknadsvärde fastigheter	17 715	17 947
Belåningsgrad, %	46%	48%
Andel säkerställd skuld, %	81%	82%
Likviditet och kreditlöften		
Likvida medel	948	1 434
Outnyttjade kreditlöften		
Teckningsåtagande	2 000	2 000
Checkkredit	300	300
Revolverande kredit	500	500
Summa likviditet och outnyttjade kreditlöften	2 800	2 800

Kapital- och räntebindning, år

År	Kapitalbindning				Räntebindning		
	Låneförfall, mkr	Kreditlöften förfall, mkr	Förfall total, mkr*	Andel, %	Ränteförfall, mkr	Andel, %	Räntetak förfall, mkr
0-1	2 731	300	231	3	3 772	47	-
1-2	1 451	2 000	3 451	43	600	7	-
2-3	3 097	-	3 097	38	400	5	-
3-4	-	500	500	6	539	7	2 000
4-5	832	-	832	10	900	11	1 000
5-6	-	-	-	-	900	11	-
6-7	-	-	-	-	500	6	-
7-8	-	-	-	-	500	6	-
Summa	8 111	2 800	8 111	100	8 111	100	3 000

*Avser volym förfall med hänsyn tagen till kreditlöften.

Finanspolicy

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

Finanspolicy i sammandrag

Policy		Utfall per 30 sep 2024
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad (brutto)	Maximalt 55%	46%
Kapitalbindningstid	Minst 2 år (inkl. kreditlöften)	2,4 år
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 40% inom 12 månader	34%
Soliditet	Minst 30%	46%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,6 ggr
Räntebindningstid	1-5 år (exkl. räntetak)	2,6 år
Räntebindning, förfall	40-60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	47%
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	22%



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024 juli–sep	2023 juli–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	Rullande 12 månader okt 2023–sep 2024	2023 jan–dec
Hysesintäkter	371,8	347,7	1 117,7	1 035,8	1 479,0	1 397,1
Drift- och underhållskostnader	-90,9	-75,1	-294,2	-285,9	-388,2	-379,8
Driftnetto	281,0	272,6	823,5	749,9	1 090,8	1 017,2
Central administration	-29,1	-24,8	-92,8	-79,3	-126,1	-112,7
Finansiella poster	-89,1	-64,4	-248,2	-186,8	-317,3	-255,9
Resultat före värdeförändringar och skatt	162,7	183,4	482,5	483,8	647,4	648,7
- varav förvaltningsresultat	168,2	186,8	498,8	493,8	667,0	662,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-31,7	-214,3	-556,4	-718,5	-948,1	-1 110,3
Värdeförändring derivatinstrument	-127,0	-19,4	-132,5	-14,0	-369,6	-251,0
Resultat före skatt	4,1	-50,3	-206,4	-248,7	-670,3	-712,6
Aktuell skatt	-11,3	-19,4	-39,4	-44,5	-54,2	-59,4
Uppskjuten skatt	5,5	30,1	75,4	94,3	175,2	194,1
Periodens resultat	-1,7	-39,6	-170,4	-199,0	-549,3	-577,9
Periodens resultat	-1,7	-39,6	-170,4	-199,0	-549,3	-577,9
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-11,1	-53,8	43,2	73,0	-27,4	2,4
Summa totalresultat	-12,8	-93,4	-127,2	-125,9	-576,8	-575,5



Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	17 714,7	17 947,3	17 961,2
Tillgångar med nyttjanderätt	179,6	174,5	166,9
Derivatinstrument	64,3	303,7	155,0
Andelar i intresseföretag	0,9	0,9	0,9
Kortfristiga fordringar	248,1	297,0	232,7
Likvida medel	948,2	1 433,6	794,0
Summa tillgångar	19 155,8	20 157,0	19 310,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 735,2	9 312,0	8 862,5
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 232,0	1 417,8	1 303,7
Räntebärande externa skulder	5 348,3	3 887,3	3 850,4
Skulder avseende nyttjanderätter	179,6	174,5	166,9
Ägarlån	0,0	418,8	404,4
Derivatinstrument	103,3	0,0	64,8
Summa långfristiga skulder	6 863,3	5 898,4	5 790,2
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 560,0	1 544,0	1 592,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	1 179,8	3 073,8	2 721,8
Kortfristig del av ägarlån	411,8	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	405,7	328,7	344,3
Summa kortfristiga skulder	3 557,3	4 946,5	4 658,1
Summa eget kapital och skulder	19 155,8	20 157,0	19 310,7



Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024 juli–sep	2023 juli–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	Rullande 12 månader okt 2023–sep 2024	2023 jan–dec
Kassaflöde från löpande verksamhet						
Driftnetto	281,0	272,6	823,5	749,9	1 090,8	1 017,2
Central administration	-29,1	-24,8	-92,8	-79,3	-126,1	-112,7
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-79,0	-57,6	-230,2	-166,8	-307,0	-243,6
Betalda inkomstskatter	-30,7	-65,3	-64,5	-110,8	-8,5	-54,8
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	142,3	124,9	436,0	393,1	649,2	606,2
Förändring av rörelsekapital	30,2	-29,1	71,1	-21,7	102,0	9,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	172,5	95,9	507,1	371,4	751,1	615,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	0,0	-30,1	0,0	-109,5	-578,7	-688,2
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	35,4	35,4
Investeringar i projekt	-63,2	-55,4	-201,3	-163,4	-261,2	-223,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63,2	-85,6	-201,3	-273,0	-804,5	-876,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	-21,4	488,4	-130,7	366,5	-382,1	115,1
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21,4	488,4	-130,7	366,5	-382,1	115,1
Periodens kassaflöde	87,9	498,7	175,2	464,9	-435,4	-145,6
Likvida medel i början av perioden	875,1	929,4	794,0	950,4	794,0	950,4
Kursdifferens likvida medel	-14,7	5,5	-21,0	18,3	-50,0	-10,7
Likvida medel vid periodens slut	948,2	1 433,6	948,2	1 433,6	-308,7	794,0



Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
RESULTATRÄKNING											
Fastighetsintäkter	371,8	368,4	377,5	361,3	347,7	342,9	345,2	318,1	313,3	300,9	307,8
Fastighetskostnader	-90,9	-97,4	-106,0	-94,0	-75,1	-95,1	-115,7	-116,5	-88,0	-74,3	-79,4
Driftnetto	281,0	271,0	271,5	267,3	272,6	247,8	229,5	201,6	225,3	226,7	228,4
Central administration	-29,1	-33,3	-30,4	-33,4	-24,8	-27,4	-27,1	-27,2	-22,6	-23,9	-24,5
Finansiella poster	-89,1	-90,6	-68,4	-69,1	-64,4	-60,2	-62,2	-48,2	-38,7	-31,5	-29,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	162,7	147,1	172,7	164,8	183,4	160,3	140,1	126,1	164,1	171,3	174,6
Varav förvaltningsresultat	168,2	152,5	178,1	168,2	186,8	163,7	143,3	129,2	167,3	174,4	177,6
Värdeförändring fastigheter	-31,7	-249,3	-275,4	-391,8	-214,3	-540,2	0,0	-364,8	1,2	865,7	1,2
Värdeförändring derivat	-127,0	-42,9	37,3	-237,0	-19,4	44,5	-39,0	9,3	70,9	54,3	89,3
Resultat före skatt	4,1	-145,0	-65,5	-464,0	-50,3	-299,4	101,1	-229,4	236,3	1 091,3	265,1
Aktuell skatt	-11,3	-10,1	-18,0	-14,8	-19,4	-13,4	-11,8	2,4	-16,0	-14,1	-9,9
Uppskjuten skatt	5,5	41,9	27,9	99,9	30,1	69,2	-5,0	39,8	-28,8	-201,7	-42,8
Periodens resultat	-1,7	-113,2	-55,6	-379,0	-39,6	-243,6	84,2	-187,2	191,5	875,5	212,4
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-11,1	-22,0	76,3	-70,6	-53,8	96,5	30,4	36,8	49,0	70,2	22,4
Periodens totalresultat	-12,8	-135,1	20,7	-449,6	-93,4	-147,2	114,6	-150,4	240,5	945,7	234,7



Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	17 714,7	17 707,6	17 941,4	17 961,2	17 947,3	18 228,1	18 337,7	18 204,2	18 422,2	18 270,3	17 095,0
Tillgångar med nyttjanderätt	179,6	179,3	173,1	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,1	155,9	144,5
Andelar i intresseföretag	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Derivat	64,3	99,2	126,0	155,0	303,7	303,2	259,0	297,7	245,7	182,8	120,5
Övriga tillgångar	248,1	221,9	205,1	232,7	297,0	251,2	233,6	182,8	165,7	164,7	123,4
Kassa och bank	948,2	875,1	918,1	794,0	1 433,6	929,4	1 214,6	950,4	848,6	610,1	992,2
Summa tillgångar	19 155,8	19 083,9	19 364,5	19 310,7	20 157,0	19 889,5	20 202,2	19 791,5	19 839,4	19 383,9	18 475,7
Eget kapital	8 735,2	8 748,1	8 883,2	8 862,5	9 312,0	9 405,4	9 552,6	9 437,9	9 273,3	9 032,8	8 402,1
Uppskjuten skatteskuld	1 232,0	1 239,9	1 283,5	1 303,7	1 417,8	1 451,5	1 504,1	1 492,4	1 522	1 482,1	1 270,8
Derivat	103,3	35,1	37,9	64,8	0,0	19,1	0,0	3,0	11,4	29,0	6,0
Ägarlån	411,8	414,0	420,0	404,4	418,8	429,7	410,9	405,6	397,9	393,3	380,7
Räntebärande skulder	8 088,1	8 099,0	8 239,6	8 164,2	8 505,1	8 062,8	8 265,1	8 006,3	7 853,8	7 670,3	8 027,6
Leasingskulder	179,6	179,3	173,2	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,2	155,9	144,6
Övriga skulder	405,7	368,6	327,2	344,3	328,7	344,3	312,2	289,8	623,7	620,3	243,9
Summa eget kapital och skulder	19 155,8	19 039,9	19 364,5	19 310,7	20 157,0	19 889,5	20 202,2	19 791,5	19 839,4	19 383,9	18 475,7
NYCKELTAL											
Nyckeltal	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
FINANSIELLA NYCKELTAL											
Belåningsgrad, %	45,8	45,9	46,0	45,5	47,5	44,3	45,1	44,1	42,7	42,1	47,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,2	4,2	3,7	4,5	4,1	3,9	3,7	6,4	8,2	9,2
Soliditet, %	45,6	45,8	45,9	45,9	46,2	47,3	47,3	47,6	46,7	46,6	45,5
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,5	3,6	3,7	3,2	3,4	3,0	3,0	3,0	2,4	1,5	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,6	2,5	2,3	2,5	2,0	2,2	1,9	1,6	1,5	1,6	1,2
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, ggr	2,0	1,8	1,6	1,4	1,5	1,8	1,8	2,0	2,2	2,3	2,4
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL											
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 715	17 707	17 941	17 961	17 947	18 288	18 338	18 204	18 422	18 270	17 095
Direktavkastning marknadsvärde, % rullande 12 mån	6,3	6,3	6,1	5,8	5,2	4,9	4,8	4,8	4,8	4,9	5,1
Överskottsgrad, %	73,7	73,5	71,9	74,0	78,4	72,3	66,5	63,4	71,9	75,3	74,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	97,7	97,6	97,6	97,6	97,8	97,7	97,5	97,3	97,0	97,0
Uthyrbar yta, tkvm	900,6	901,7	903,7	903,8	876,4	867,0	865,6	865,3	833,1	872,4	871,5
Operativt kassaflöde	172,5	165,7	169,0	242,7	95,9	161,0	114,6	73,2	165,7	177,2	85,6
Miljöcertifierade fastigheter											
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	19 671	19 639	19 853	19 872	20 477	21 025	21 184	21 038	22 113	20 943	19 615
Antal fastigheter	279	279	279	278	275	274	273	274	275	276	276



Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter periodens utgång har Trophi återbetalat samtliga aktieägarlån till Tredje AP fonden.

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Revisorns granskning

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

Definitioner

	Beskrivning
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas marknadsvärde
Direktavkastning	Driftnetto inkl. räntekomponent leasing i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter
Driftnetto	Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkt i förhållande till hyresvärde
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån
Hysesintäkter	Hysesintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster
Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra
Miljöcertifiering	Miljöcertifierade fastigheter enligt BREEAM In-Use, nivå very good eller högre samt Miljöbyggnad nivå Silver eller högre. Andel av fastighetsvärde eller yta.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader
Uthyrningsbar yta	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter

Kalendarium

2024-11-19 Delårsrapport januari–september 2024

2025-02-19 Helårsrapport 2024

2025-03-31 Årsredovisning 2024

FRÅGOR OCH MER INFORMATION

Frågor avseende rapporten besvaras av bolagets CFO:

Linnéa Kylberg

telefon: 070-318 98 85

e-post: linnea.kylberg@trophi.se

Trophí



www.trophi.se

Besök:

Birger Jarlsgatan 27
111 45 Stockholm

Post:

Trophi Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås