

Q1
2025

Trophí

Delårsrapport januari–mars 2025



Fastighetsvärde, mkr

18 300

Antal fastigheter

279

Andel dagligvaror, %

80

Uthyrningsgrad, %

96,7

Sammanfattning januari–mars 2025

- Hyresintäkterna ökade med 1,7 procent till 384,0 mkr (377,5).
- Driftnettot ökade med 3,1 procent till 279,8 mkr (271,5).
- Förvaltningsresultatet minskade med 2,5 procent till 173,6 mkr (178,1).
- Resultat efter skatt uppgick till 164,7 mkr (–55,6).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,7 procent (97,6).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 18 300 mkr (17 941).
- Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till 5,5 mkr (–4,5).

Viktiga händelser under kvartalet

- Trophi tillträdde en fastighet i Kyrkslätt, Finland.
- Trophi avyttrade två mindre fastigheter, en i Sverige och en i Finland.
- Trophi tecknade tioåriga hyresavtal med ICA och Systembolaget i Skutskär.
- Omnibus-förslaget presenterades som innebär att tillämpningen av hållbarhetsrapportering enligt CSRD och EU-taxonomin skjuts upp två år för bolag av samma storlek som Trophi.

Trophi i sammandrag

	2025 jan–mar	2024 jan–mar	apr 2024– mar 2025	2024 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	384,0	377,5	1 519,4	1 512,9
Driftnetto, mkr	279,8	271,5	1 126,8	1 118,5
Förvaltningsresultat, mkr	173,6	178,1	669,0	673,5
Resultat efter skatt, mkr	164,7	–55,6	543,8	323,6
Operativt kassaflöde, mkr	203,2	169,0	445,0	625,7
Net debt / EBITDA, ggr*	7,7	7,8	7,7	7,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 300	17 941	18 300	18 450
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 073	19 853	20 073	20 190
Antal fastigheter, st	279	279	279	280
Uthyrningsbar yta, kvm	911,6	903,7	911,6	913,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	97,6	96,7	96,9
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	4,6	4,7	4,6
Överskottsgrad, %	72,9	71,9	74,2	73,9
Direktavkastning – marknadsvärde, %	1,6	1,5	6,2	6,2
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta, %	36	n/a	n/a	36
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,2	3,4	3,5

* Rullande 12 månader.



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

Trophis i korthet

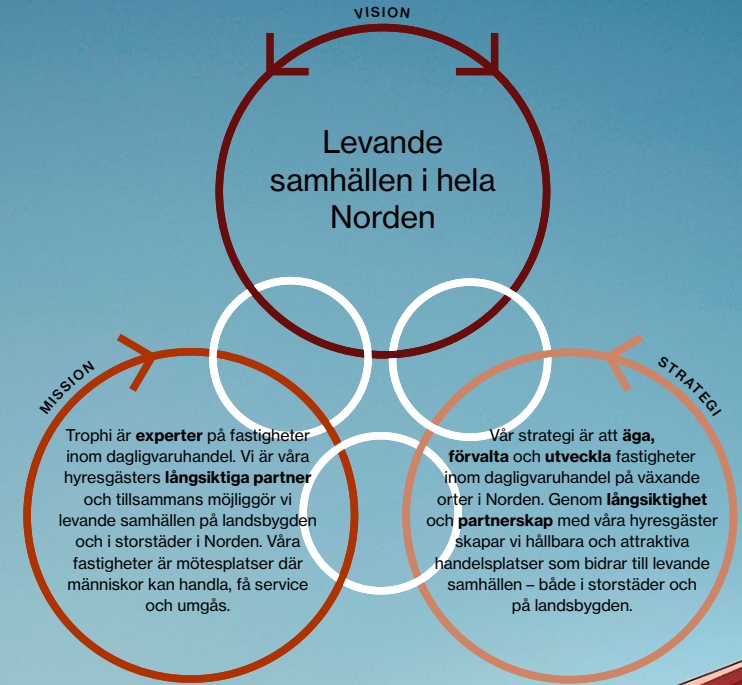
Trophis är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

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 största aktörerna inom dagligvaruhandel som ICA, Coop, Axfood, S-Gruppen och Kesko. Totalt står hyresgästerna inom dagligvaruhandeln för 80 procent av det totala

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

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.



Hållbarhet

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

Utgångspunkten för Trophis hållbarhetsstrategi är visionen om levande samhällen i hela Norden och missionen att Trophi är experter på fastigheter inom dagligvaruhandel där vi är våra hyresgästers långsiktiga partner och tillsammans möjliggör levande samhällen på landsbygden och i storstäder runt om i Norden.

Hållbarhetsstrategin är integrerad i verksamheten och baseras på resultatet av den dubbla

väsentlighetsanalysen, våra intressenters förväntningar och gällande lagstiftning. Den sätter också grunden för våra mål och aktiviteter.

För att bidra till Trophis vision och mission har vi som en del av vår hållbarhetsstrategi fastställt tre hållbarhetslöften som adresserar de övergripande principerna för vårt arbete inom miljö, socialt och bolagsstyrning, se beskrivning nedan.

Äger och utvecklar hållbara fastigheter med hög miljöprestanda

Trophis ska motverka klimatförändringar, minska resursanvändningen och beakta sin påverkan på biologisk mångfald.

Genom ökad energieffektivitet, övergång till förnybar energi och fossilfria bränslen samt minskning av utsläpp i leverantörskedjan ska Trophi arbeta mot målet om netto nollutsläpp i egen verksamhet till år 2030 och i leverantörskedjan till år 2040.

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

Främjar god hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter

Trophis ska verka för att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan och att hälsa och säkerhet prioriteras och upprätthålls.

Arbetet med hälsa och säkerhet ska gälla både vår egen personal, våra leverantörer och våra hyresgäster samt deras slutkunder.

Mänskliga rättigheter ska respekteras, upprätthållas och stärkas över hela värdekedjan och Trophi ska sträva efter en kultur som uppmuntrar mångfald och öppenhet. Arbetstagare i värdekedjan ska ha trygga arbetsvillkor och säkra arbetsplatser fria från hot och våld.

Driver en företagskultur med god etik och ansvarsfull avkastning

Trophis verksamhet ska ha en stark affärskultur och generera en ansvarsfull tillväxt.

Stark affärskultur innebär bland annat att följa lagar och konventioner, och att ha processer för styrning för att undvika oegentligheter. Det innefattar också att föra en kontinuerlig dialog med intressenterna för att skapa ett långsiktigt och värdeskapande samarbete.

En ansvarsfull tillväxt ska ske i linje med de ambitioner och mål som fastställs och sträva mot ett grönt fastighetsbestånd som skapar värde med hänsyn till människor och planet.

36%

Andel miljöcertifierade fastigheter, yta

Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till mars 2025 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

Trophis redovisar ett resultat på 164,7 mkr (–55,6) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 173,6 mkr (172,7) vilket är en ökning med 1 mkr.

Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 173,6 mkr (178,1), vilket motsvarar en minskning om –4,5mkr jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgick till 279,8 mkr (271,5), en ökning motsvarande 3,1 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 72,9 procent (71,9), en ökning med 1 procentenhet mot föregående år.

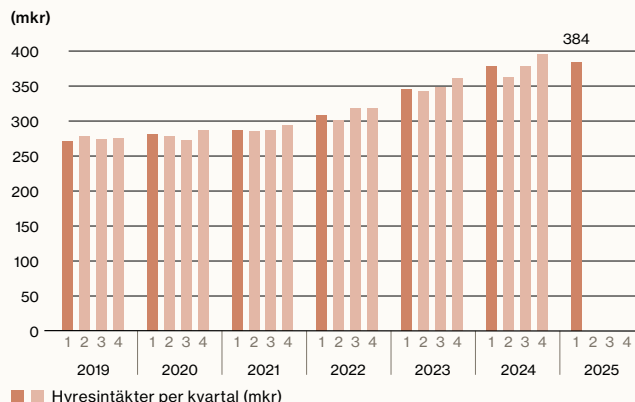
Intäkter

Totala intäkterna uppgick till 384,0 mkr (377,5) vilket motsvarar en ökning om 1,7 procent jämfört med samma period föregående år.

Ökningen förklaras främst av indexuppräknig av befintliga kontrakt.

Drifttillägg och övriga intäkter minskade till 43,3 mkr (46,0), vilket motsvarar en minskning med 6,0 procent. Minskningen förklaras av lägre vidaredebiterade snöröjningskostnader under perioden.

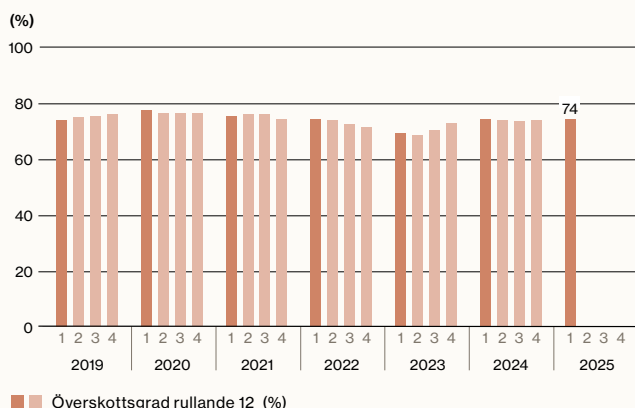
Hyresintäkter per kvartal



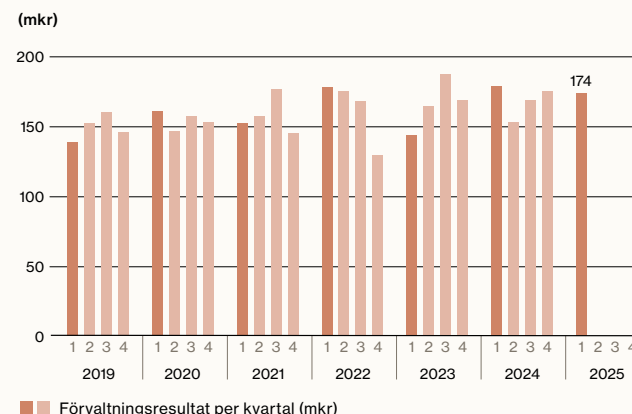
Intäkter

mkr	2025 jan–mar	2024 jan–mar
Hyresintäkter	355,8	343,8
Hyresrabatter	–4,4	–3,3
Vakanser	–10,7	–9,0
Drifttillägg och övriga intäkter	43,3	46,0
Summa intäkter	384,0	377,5

Överskottsgrad



Förvaltningsresultat per kvartal





Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har hyresintäkterna under perioden ökat med 0,6 procent till 379,2 mkr jämfört med 376,8 mkr föregående år. Hyresintäkter, exklusive drifttillägg, har ökat med 5,1 procent under perioden.

Driftnettot har ökat med 1,8 procent till 276,0 mkr (271,1). Underhållskostnaderna har ökat med 1,2 procent till –23,0 mkr (–22,8). Jämförbart bestånd har justerats avseende fastigheter som förvärvades och såldes under 2024 samt 2025.

Intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Trophis intjäningsförmåga.

Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnader uppgick till –104,2 mkr (–106) vilket motsvarar en minskning om 1,7 procent jämfört med föregående år. Driftkostnaderna uppgick till –81,0 mkr (–83,1).

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –33,4 mkr (–30,4), vilket är 3 mkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på högre förvaltningsarvoden.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –69,3 mkr (–64,5). Övriga finansiella kostnader uppgick till –3,4 mkr (–4,0). Koncernens räntetäckningsgrad uppgick till 3,6 ggr (4,2).

Drift- och underhållskostnader

mkr	2025 jan–mar	2024 jan–mar
Driftkostnader	–81,0	–83,1
Underhållskostnader	–23,3	–22,9
Summa	–104,2	–106,0

Historisk intjäningsförmåga

mkr	2025 jan–mar	2024 jan–mar	Apr 2024– mar 2025	Apr 2023– mar 2024
Hyresintäkter	384,0	377,5	1 519,4	1 512,9
Fastighetskostnader	–104,2	–106,0	–392,6	–394,3
Driftnetto	279,8	271,5	1 126,8	1 118,5
Central administration	–33,4	–30,4	–132,2	–129,1
Räntenetto exkl. räntekostnader på ägarlån	–72,7	–63,0	–325,7	–315,9
Förvaltningsresultat	173,6	178,1	669,0	673,5

Jämförbart bestånd

mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	Förändring, %
Antal fastigheter, st	277	277	0,0%
Marknadsvärde fastigheter	18 075	17 610	2,6%
mkr	2025	2024	Förändring, %
Hyresintäkter	379,2	376,8	0,6%
Driftkostnader	–80,2	–82,9	–3,4%
Underhållskostnader	–23,0	–22,8	1,2%
Driftnetto	276,0	271,1	1,8%



Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2025 av 279 fastigheter (280), varav 171 (172) 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 31 mars 2025 till 18 299,6 mkr (18 449,9). Investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 54,9 mkr. Förändring i valuta gav en negativ effekt på fastighetsvärdet med –303,6 mkr. 71 procent (70) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 29 procent (30) till Trophis bestånd i Finland.

Projekt

Detaljhandelns förutsättningar förändras ständigt. Därför är projektutveckling en viktig del av Trophis verksamhet. Genom att utveckla våra fastigheter kan vi säkerställa att våra handelsplatser uppfyller hyresgästernas och kundernas krav. Vid kvartalets utgång hade Trophi aktiva investeringsprojekt till ett värde av 657,5 mkr (495,8).

Värdet förändring förvaltningsfastigheter

mkr	
Fastighetsvärde 31 december 2024	18 449,9
Förvärv	78,0
Försäljning	–3,2
Investeringar	54,9
Orealiserad värdet förändring	23,6
Förändring i valuta	–303,6
Fastighetsvärde 31 mars 2025	18 299,6

657,5

Aktiva
investeringsprojekt,
mkr

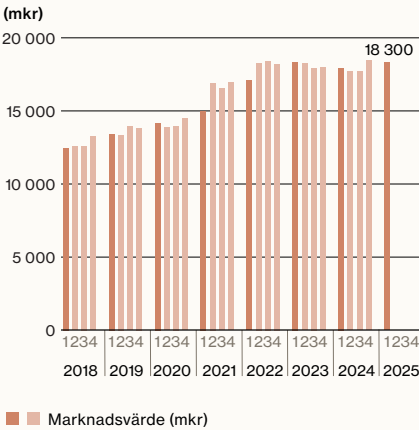
Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	171	108	279
Yta, kvm	655 236	256 641	911 876
Andel dagligvaror, %	74	96	80
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	98,6	96,7
Marknadsvärde, mkr	13 039	5 261	18 300
Marknadsvärde, kr/kvm	19 906	20 500	20 073
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,4	5,3	4,7
Hyresvärde, mkr	1 063	402	1 465

18 300

Marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde fastigheter





Kontraktsförfallostruktur

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,7 år (4,6).

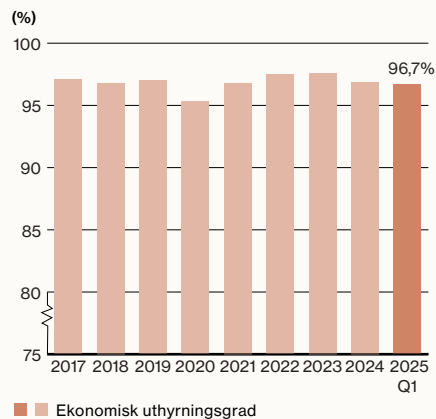
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 mars 2025 till 6,7 procent (6,3). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,3 procent (3,1).

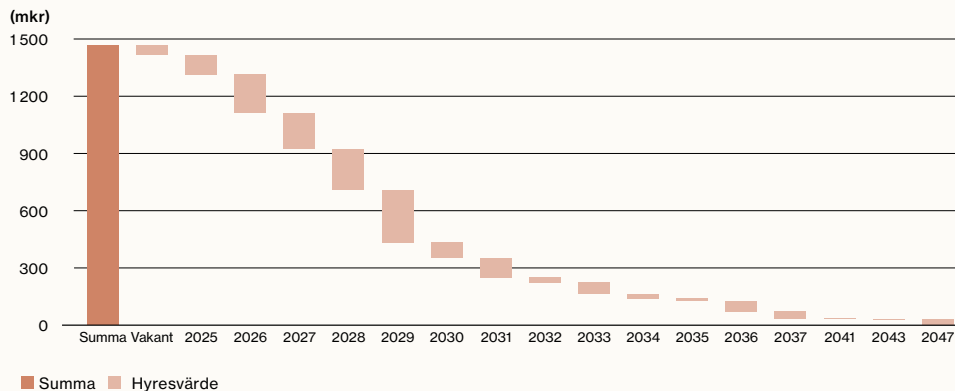
Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet var 5,5 msek (27,1).

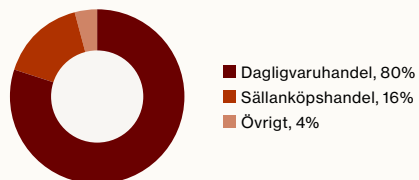
Ekonomisk uthyrningsgrad



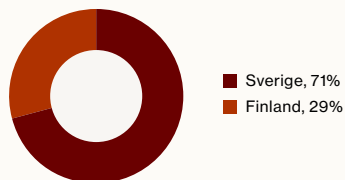
Kontraktsförfallostruktur, summa av hyresvärde



Fördelning hyresvärde per sektor



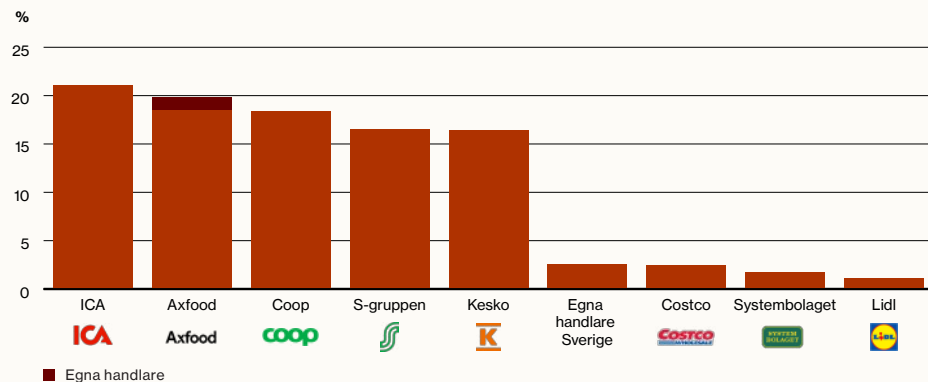
Fördelning fastighetsvärde per land



Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 96 procent (95) varav andelen dagligvaror uppgick till 80 procent (80). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21 procent (21) av hyresvärdet följt av Axfood med 18 procent (20), Coop med 18 procent (17) och Kesko med 16 procent (18) av hyresvärdet.

Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde



279

Fastigheter, st

1 477

Hyresvärde, mkr



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

Finansiering

Trophis finansieras med eget kapital, säkerställda banklån samt 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 45 procent (46) och räntetäckningsgraden till 3,4 ggr (4,1).

Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 8 211 mSEK (8 253). Trophi lånar från svenska banker och emitterar företagscertifikat på den svenska marknaden.

Vid periodens utgång uppgick säkerställd bankfinansiering till 6 441 mSEK (6 658) och

emitterade företagscertifikat till 1 770 mSEK (1 595).

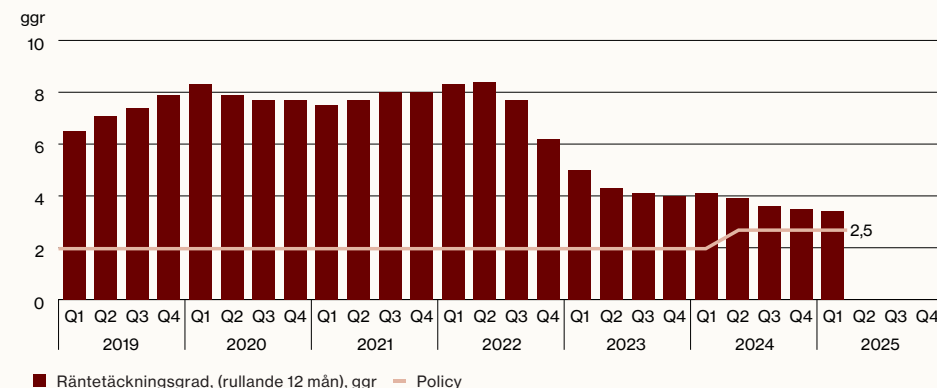
Trophis har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophis använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 8 810 mSEK (7 947) varav 4 085 mSEK (3 000) utgörs av räntetak. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga ränteexponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader.

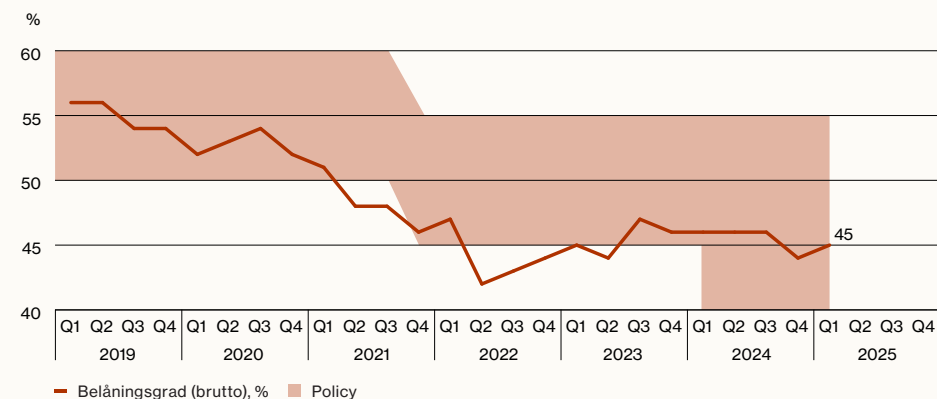
Valutaexponeringen i euro uppgick till 21,0 procent (22,5) av eget kapital. Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 2,1 år (2,0) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,2 år (2,3).

Genomsnittlig ränta inklusive kreditmarginaler och räntederivat uppgick vid periodens slut till 3,2 procent (3,7).

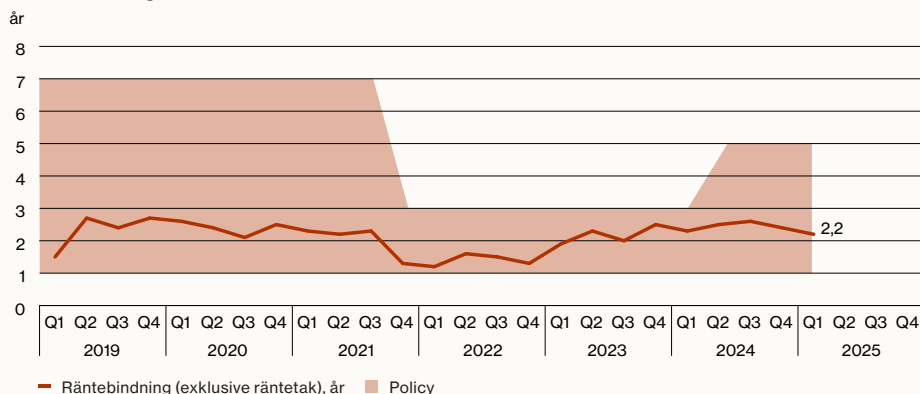
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad

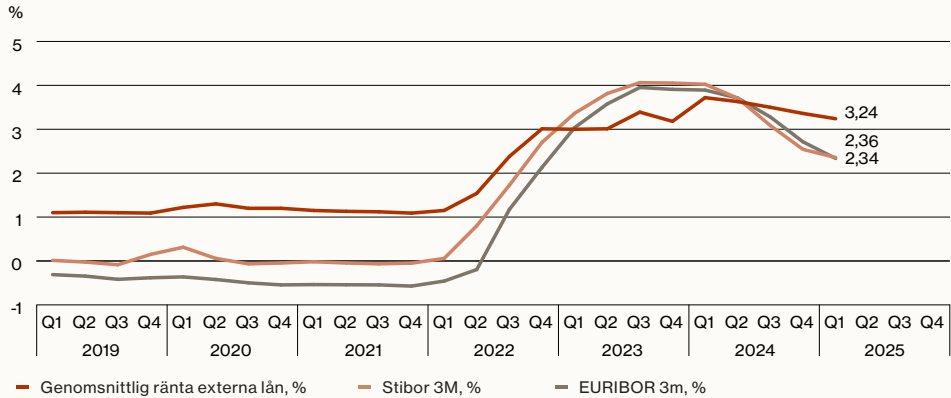


Räntebindningstid

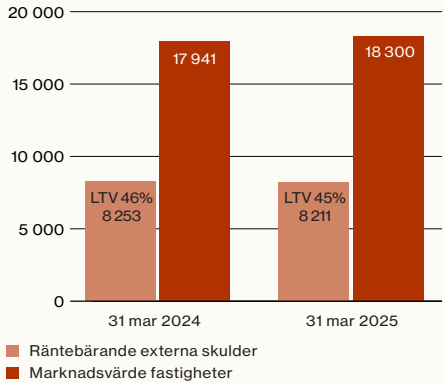




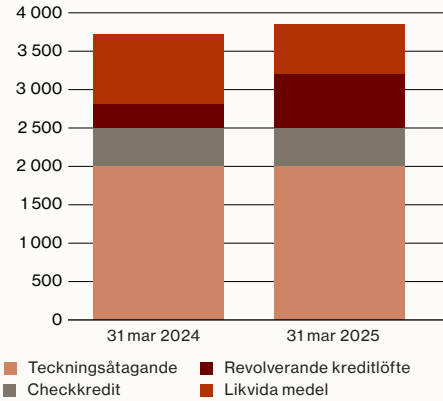
Räntor



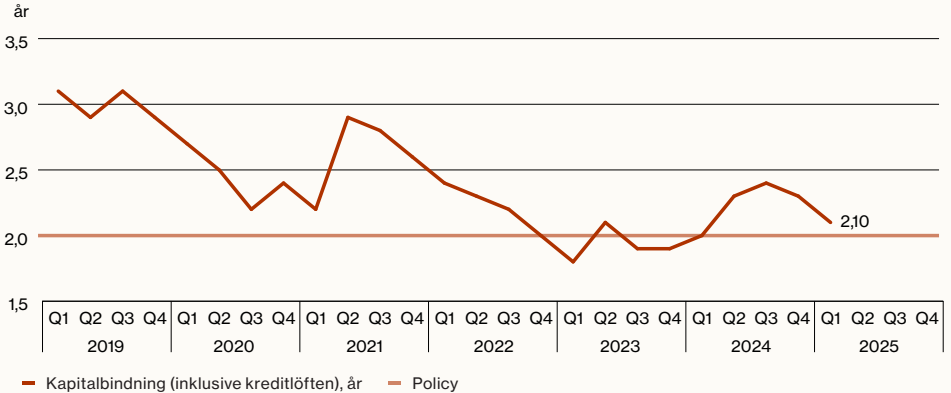
Kapitalstruktur (mSEK)



Betalningsberedskap (mSEK)



Kapitalbindningstid



Kapital- och räntebindning, år

År	Kapitalbindning				Räntebindning					
	Cer- tifikat förfall, mkr	Banklån förfall, mkr	Summa låne- förfall, mkr	Andel, %	Kredit- löften förfall, mkr	Förfall total, mkr*	Andel, %	Ränte- förfall, mkr	Andel, %	Ränte- tak förfall, mkr
0–1	1 770	1 151	2 921	36	700	421	5	4 486	55	–
1–2	–	2 374	2 374	29	2 000	4 374	53	400	5	–
2–3	–	2 085	2 085	25	–	2 085	25	525	6	2 000
3–4	–	250	250	3	500	750	9	500	6	2 085
4–5	–	581	581	7	–	581	7	900	11	–
5–6	–	–	–	–	–	–	–	400	5	–
6–7	–	–	–	–	–	–	–	500	6	–
7–8	–	–	–	–	–	–	–	500	6	–
Summa	1 770	6 441	8 211	100	3 200	8 211	100	8 211	100	4 085

*Avser volym förfall med hänsyn tagen till kreditlöften.



Finanspolicy

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

Trophis affärsmodell innebär starka kassaflöden oavsett konjunktur.



Finanspolicy i sammandrag

	Policy	Utfall per 31 mars 2025
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad (brutto)	45-55%	45%
Kapitalbindningstid	Minst 2 år (inkl. kreditlöften)	2,1 år
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 40% inom 12 månader	36%
Soliditet	Minst 30%	48%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,4 ggr
Räntebindningstid	1–5 år (exkl. räntetak)	2,2 år
Räntebindning, förfall	40–60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	55%
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	21%



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025 jan–mar	2024 jan–mar	apr 2024–mar 2025	2024 jan–dec
Hysesintäkter	384,0	377,5	1519,4	1512,9
Drift- och underhållskostnader	-104,2	-106,0	-392,6	-394,3
Driftnetto	279,8	271,5	1126,8	1118,5
Central administration	-33,4	-30,4	-132,2	-129,1
Finansiella poster	-72,7	-68,4	-337,2	-332,9
Resultat före värdeförändringar och skatt	173,6	172,7	657,4	656,5
– varav förvaltningsresultat	173,6	178,1	669,0	673,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	23,1	-275,4	105,6	-193,0
Värdeförändring derivatinstrument	9,7	37,3	-79,8	-52,2
Resultat före skatt	206,4	-65,5	683,2	411,3
Aktuell skatt	-21,5	-18,0	-44,3	-40,8
Uppskjuten skatt	-20,2	27,9	-95,0	-46,9
Periodens resultat	164,7	-55,6	543,8	323,6
Periodens resultat	164,7	-55,6	543,8	323,6
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-129,5	76,3	-124,8	81,0
Summa totalresultat	35,2	20,7	419,0	404,6



Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18 299,6	17 941,4	18 449,9
Tillgångar med nyttjanderätt	181,2	173,1	186,9
Derivatinstrument	101,9	126,0	78,2
Andelar i intresseföretag	0,9	0,9	0,9
Kortfristiga fordringar	230,5	205,1	228,9
Likvida medel	645,0	918,1	617,3
Summa tillgångar	19 459,2	19 364,5	19 562,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 302,2	8 883,2	9 267,1
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 361,8	1 283,5	1 359,6
Räntebärande externa skulder	5 265,0	4 859,1	5 382,5
Skulder avseende nyttjanderätter	181,2	173,2	186,9
Ägarlån	0,0	420,0	0,0
Derivatinstrument	27,0	37,9	42,2
Summa långfristiga skulder	6 835,1	6 773,7	6 971,2
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 770,0	1 595,0	1 580,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	1 160,1	1 785,4	1 188,3
Övriga kortfristiga skulder	391,8	327,2	555,5
Summa kortfristiga skulder	3 321,8	3 707,7	3 323,8
Summa eget kapital och skulder	19 459,2	19 364,5	19 562,1



Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025 jan–mar	2024 jan–mar	apr 2024–mar 2025	2024 jan–dec
Kassaflöde från löpande verksamhet				
Driftnetto	279,8	271,5	1 126,8	1 118,50
Central administration	–33,4	–30,4	–132,2	–129,1
Betalda räntor och övriga finansiella poster	–71,2	–61,1	–328,3	–318,3
Betalda inkomstskatter	–11,8	–19,8	–42,2	–50,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	163,4	160,2	624,1	620,9
Förändring av rörelsekapital	39,7	8,8	35,8	4,9
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	203,2	169,0	659,9	625,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	–292,9	0,0	–292,9	0
Försäljning av fastigheter	3,2	0,0	3,5	0,3
Investeringar i projekt	–54,9	–44,5	–278,5	–268,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–344,6	–44,5	–567,9	–267,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Förändring externa lån och certifikat	172,2	–4,7	65,3	–111,6
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	–411,8	–411,8
Utdelning	0,0	0,0	0,0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	172,2	–4,7	–346,6	–523,4
Periodens kassaflöde	30,8	119,8	–254,6	–165,5
Likvida medel i början av perioden	617,3	794,0	918,1	794
Kursdifferens likvida medel	–3,1	4,3	–18,6	–11,2
Likvida medel vid periodens slut	645,0	918,1	645,0	617,3



Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2
RESULTATRÄKNING												
Fastighetsintäkter	384,0	395,2	371,8	368,4	377,5	361,3	347,7	342,9	345,2	318,1	313,3	300,9
Fastighetskostnader	-104,2	-100,1	-90,9	-97,4	-106,0	-94,0	-75,1	-95,1	-115,7	-116,5	-88,0	-74,3
Driftnetto	279,8	295,1	281,0	271,0	271,5	267,3	272,6	247,8	229,5	201,6	225,3	226,7
Central administration	-33,4	-36,4	-29,1	-33,3	-30,4	-33,4	-24,8	-27,4	-27,1	-27,2	-22,6	-23,9
Finansiella poster	-72,7	-84,7	-89,1	-90,6	-68,4	-69,1	-64,4	-60,2	-62,2	-48,2	-38,7	-31,5
Resultat före värdeförändringar och skatt	173,6	174,0	162,7	147,1	172,7	164,8	183,4	160,3	140,1	126,1	164,1	171,3
Varav förvaltningsresultat	173,6	174,7	168,2	152,5	178,1	168,2	186,8	163,7	143,3	129,2	167,3	174,4
Värdeförändring fastigheter	23,1	363,3	-31,7	-249,3	-275,4	-391,8	-214,3	-540,2	0,0	-364,8	1,2	865,7
Värdeförändring derivat	9,7	80,4	-127,0	-42,9	37,3	-237,0	-19,4	44,5	-39,0	9,3	70,9	54,3
Resultat före skatt	206,4	617,7	4,1	-145,0	-65,5	-464,0	-50,3	-299,4	101,1	-229,4	236,3	1 091,3
Aktuell skatt	-21,5	-1,4	-11,3	-10,1	-18,0	-14,8	-19,4	-13,4	-11,8	2,4	-16,0	-14,1
Uppskjuten skatt	-20,2	-122,2	5,5	41,9	27,9	99,9	30,1	69,2	-5,0	39,8	-28,8	-201,7
Periodens resultat	164,7	494,0	-1,7	-113,2	-55,6	-379,0	-39,6	-243,6	84,2	-187,2	191,5	875,5
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-129,5	37,8	-11,1	-22,0	76,3	-70,6	-53,8	96,5	30,4	36,8	49,0	70,2
Periodens totalresultat	35,2	531,8	-12,8	-135,1	20,7	-449,6	-93,4	-147,2	114,6	-150,4	240,5	945,7



Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	18 299,6	18 449,9	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
Tillgångar med nyttjanderätt	181,2	186,9	179,6	179,3	173,1	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,1	155,9
Andelar i intresseföretag	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Derivat	101,9	78,2	64,3	99,2	126,0	155,0	303,7	303,2	259,0	297,7	245,7	182,8
Övriga tillgångar	230,5	228,9	248,1	221,9	205,1	232,7	297,0	251,2	233,6	182,8	165,7	164,7
Kassa och bank	645,0	617,3	948,2	875,1	918,1	794,0	1 433,6	929,4	1 214,6	950,4	848,6	610,1
Summa tillgångar	19 459,2	19 562,1	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
Eget kapital	9 302,2	9 267,1	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
Uppskjuten skatteskuld	1 361,8	1 359,6	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
Derivat	27,0	42,2	103,3	35,1	37,9	64,8	0,0	19,1	0,0	3,0	11,4	29,0
Ägarlån	0,0	0,0	411,8	414,0	420,0	404,4	418,8	429,7	410,9	405,6	397,9	393,3
Räntebärande skulder	8 195,1	8 150,8	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
Leasingskulder	181,2	186,9	179,6	179,3	173,2	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,2	155,9
Övriga skulder	391,8	555,5	405,7	368,6	327,2	344,3	328,7	344,3	312,2	289,8	623,7	620,3
Summa eget kapital och skulder	19 459,2	19 562,1	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
NYCKELTAL												
Nyckeltal	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2
FINANSIELLA NYCKELTAL												
Belåningsgrad, %	44,9	44,3	45,8	45,9	46,0	45,5	47,5	44,3	45,1	44,1	42,7	42,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,3	3,2	4,2	3,7	4,5	4,1	3,9	5,0	6,4	8,2
Soliditet, %	47,8	47,4	45,6	45,8	45,9	45,9	46,2	47,3	47,3	47,6	46,7	46,6
Net debt / EBITDA, ggr rullande 12 mån	7,7	7,7	7,4	7,5	7,8	8,2	8,5	9,0	9,1	9,0	9,1	9,3
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,2	3,4	3,0	3,0	3,0	2,4	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,2	2,4	2,6	2,5	2,3	2,5	2,0	2,2	1,9	1,6	1,5	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, ggr (ink. löften)									1,8	2,0	2,2	2,3
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL												
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 300	18 450	17 715	17 707	17 941	17 961	17 947	18 288	18 338	18 204	18 422	18 270
Direktavkastning marknadsvärde, % rullande 12 mån	6,3	6,3	6,3	6,3	6,1	5,8	5,2	4,9	4,8	4,8	4,8	4,9
Överskottsgrad, %	72,9	73,9	73,7	73,5	71,9	74,0	78,4	72,3	66,5	63,4	71,9	75,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	96,9	97,1	97,7	97,6	97,6	97,6	97,8	97,7	97,5	97,3	97,0
Uthyrbar yta, tkvm	911,9	913,8	900,6	901,7	903,7	903,8	876,4	867,0	865,6	865,3	833,1	872,4
Operativt kassaflöde	203,2	118,6	172,5	165,7	169,0	242,7	95,9	161,0	114,6	73,2	165,7	177,2
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 073	20 190	19 671	19 639	19 853	19 872	20 477	21 025	21 184	21 038	22 113	20 943
Antal fastigheter	279	280	279	279	279	278	275	274	273	274	275	276



Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser.

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, 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 hyresintäkter.

Kalendarium

2025-09-01	Halvårsrapport januari–juni 2025
2025-11-17	Delårsrapport januari–september

FRÅGOR OCH MER INFORMATION

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



www.trophise.se

Besök:
Birger Jarlsgatan 27
111 45 Stockholm

Post:
Trophí Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås

