



Q2
2025

Trophí

Delårsrapport januari–juni 2025



Fastighetsvärde, mkr

18 618

Antal fastigheter

277

Andel dagligvaror, %

80

Uthyrningsgrad, %

97,1

Sammanfattning januari–juni 2025

- Hyresintäkterna ökade med 2,0 procent till 760,7 mkr (745,9)
- Driftnettoet ökade med 5,0 procent till 569,7 mkr (542,5)
- Förvaltningsresultatet ökade med 5,7 procent till 349,3 mkr (330,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 280,7 mkr (–168,7)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,1 procent (97,7)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 18 618 mkr (17 708)
- Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till 4,3 mkr (–4,9)

Viktiga händelser under kvartalet

- Avtal tecknat om förvärv av fastighet i Tallkrogen, Stockholm med ICA som största hyresgäst
- Färdigställande av handelsfastighet åt S-gruppen, i Muurame, Finland
- Uthyrning av 4 000 kvm till IKEA i Boländerna, Uppsala.
- Tecknande av 10-årigt hyresavtal med Jula avseende ca 2 600 kvm i Råå Center, Helsingborg
- Tecknande av 8-årigt avtal med ICA avseende ca 11 000 kvm i Råå Center, Helsingborg
- Utökning av ramen för företagscertifikatprogrammet från 2 000 mSEK till 3 000 mSEK

Troph i sammandrag

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	juli 2024– juni 2025	2024 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	376,7	368,4	760,7	745,9	1 527,7	1 512,9
Driftnetto, mkr	290,0	271,0	569,7	542,5	1 145,8	1 118,5
Förvaltningsresultat, mkr	175,7	152,5	349,3	330,6	692,2	673,5
Resultat efter skatt, mkr	116,6	–113,2	280,7	–168,7	773,0	323,6
Operativt kassaflöde, mkr	136,6	165,7	339,8	334,6	630,8	625,7
Net debt / EBITDA, ggr*	7,9	7,5	7,9	7,5	7,9	7,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 618	17 708	18 618	17 708	18 618	18 450
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 365	19 639	20 365	19 639	20 365	20 190
Antal fastigheter, st	277	279	277	279	277	280
Uthyrningsbar yta, kvm	914,2	901,7	914,2	901,7	914,2	913,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	97,7	97,1	97,7	97,2	96,9
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6
Överskottsgrad, %	74,9	73,5	74,9	72,7	75,0	73,9
Direktavkastning– marknadsvärde, %	1,5	1,5	3,1	3,1	6,2	6,2
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta, %	28	32	28	32	28	36
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	3,7	3,7	3,5	3,5

* Rullande 12 månader.

VD har ordet

Trophis har haft en stark utveckling under första halvåret 2025. Under andra kvartalet fortsatte uthyrningsverksamheten att utvecklas positivt, med god aktivitet i både nyuthyrningar och omförhandlingar.

Vi genomförde ett förvärv under kvartalet – en fastighet i södra Stockholm med Ica Nära som största hyresgäst – en fastighet som passar väl in i vår växande portfölj.

Vårt långsiktiga arbete med hållbarhetsfrågor fortsätter. Trots förändrade krav på hållbarhetsrapportering genom Omnibus 1 står vi fast vid våra ambitioner och integrerar hållbarhet i hela vår verksamhet – från förvaltning till investeringar och projektutveckling.

I samband med vår medverkan i Almedalen lanserade vi en rapport som lyfter fram dagligvaruhandelns roll som samhällsbärare i Sverige. Genom konkreta exempel vill vi bidra till en mer faktabaserad dialog om handelns betydelse för lokal utveckling, samhällsservice och social hållbarhet. Vårt fokus på långsiktigt ägande och nära partnerskap med våra hyresgäster gör att vi kan skapa hållbara och attraktiva handelsplatser som bidrar till levande samhällen – i både städer och på landsbygden. I en tid där tillgänglig service, trygghet och fungerande logistik blir allt viktigare, står vi väl rustade – inte minst utanför storstäderna.

Även organisatoriskt har vi stärkt våra förutsättningar. Vårt kontor i Helsingfors har flyttat till nya, mer ändamålsenliga lokaler, och i augusti flyttar vi in i nya lokaler i Stockholm – något som ytterligare stärker vårt samarbete och vår utveckling.

Vi går nu in i andra halvåret med goda förutsättningar att fortsätta leverera enligt vår strategi. Vår position är stabil, vår affär långsiktig och vi ser fortsatt stark efterfrågan på fastigheter inom dagligvaruhandeln.

Jan Björk
Vd, Trophi Fastighets AB (publ)

Ett nära samarbete med våra hyresgäster utgör kärnan i vår verksamhet.





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

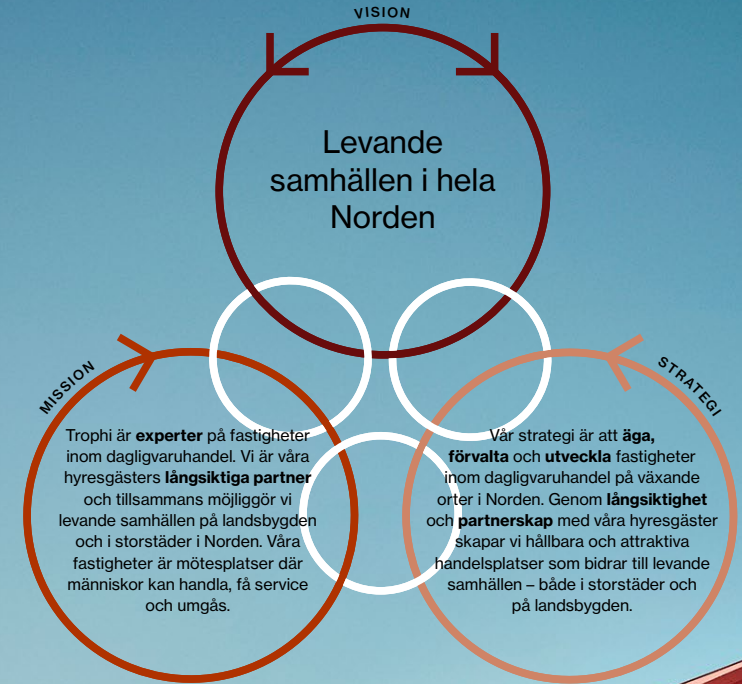
Trophis är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

Trophis kännetecknas av ett långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning, för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 277 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.

28%

Andel miljöcertifierade fastigheter, yta

Minskningen av certifierad yta förklaras av att flera fastigheter genomgår omcertifiering och därför tillfälligt saknar certifiering. Målsättningen är att dessa fastigheter åter blir certifierade under året.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till juni 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 280,7 mkr (–168,7) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 349,3 mkr (319,8) vilket är en ökning med 18,7 mkr.

Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 349,3 mkr (330,6), vilket motsvarar en ökning om 18,7 mkr jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgick till 569,7 mkr (542,5), en ökning motsvarande 5,0 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 74,9 procent (72,7), en ökning med 2,2 procentenhet mot föregående år.

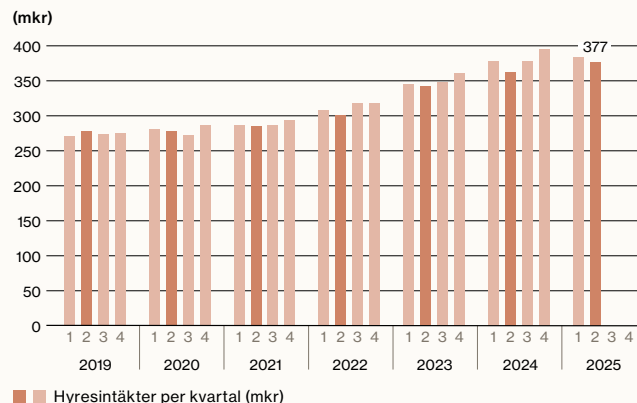
Intäkter

Totala intäkterna uppgick till 715,8 mkr (689,1) vilket motsvarar en ökning om 3,7 procent jämfört med samma period föregående år.

Ökningen förklaras främst av indexuppräkning av befintliga kontrakt samt effekt från nyförvärvade fastigheter.

Drifttillägg och övriga intäkter uppgick till 75,4 mkr (81,4), vilket motsvarar en minskning med 7,9 procent. Minskningen förklaras av lägre snöröjningskostnader och därmed lägre vidaredebiterade snöröjningskostnader under perioden.

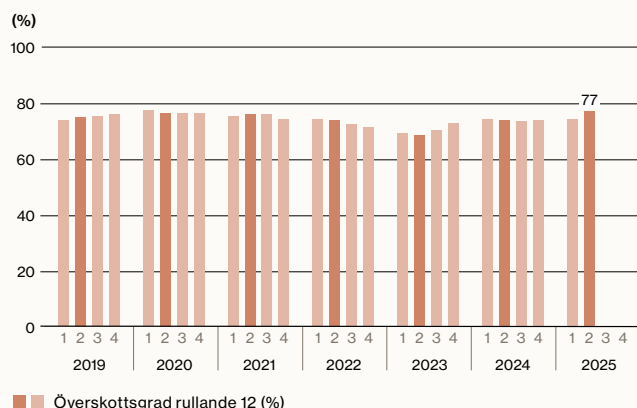
Hyresintäkter per kvartal



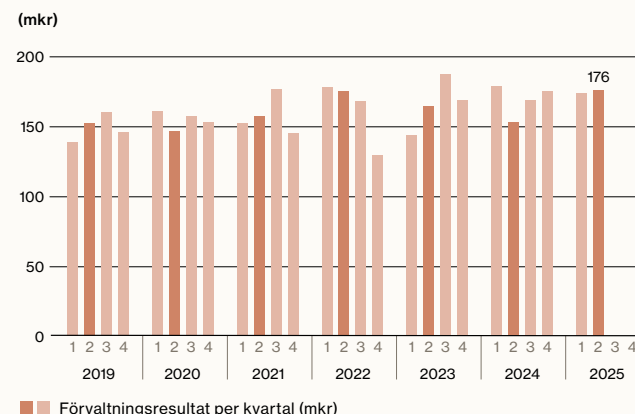
Intäkter

mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun
Hyresintäkter	715,8	689,1
Hyresrabatter	–8,6	–6,8
Vakanser	–22,0	–17,9
Drifttillägg och övriga intäkter	75,4	81,4
Summa intäkter	760,7	745,9

Överskottsgrad



Förvaltningsresultat per kvartal





Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har hyresintäkterna under perioden ökat med 1,6 procent till 750,9 mkr jämfört med 739,0 mkr föregående år.

Driftnettot ökade med 4,5 procent till 561,8 mkr (537,9). Underhållskostnaderna minskade med 17,5 procent till –50,7 mkr (–61,4). Minskningen förklaras huvudsakligen av att flera planerade underhållsprojekt har senarelagts i tidplanen samt att jämförelsetalen är belastade med engångskostnader. 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 –190,9 mkr (–203,4) vilket motsvarar en minskning om 6,1 procent jämfört med föregående år. Driftkostnaderna uppgick till –143,2 mkr (–140,5).

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –68,7 mkr (–63,7), vilket är 5 mkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på högre förvaltningsarvoden.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –140,5 mkr (–154,5). Övriga finansiella kostnader uppgick till –12,3 mkr (–14,8). Koncernens räntetäckningsgrad uppgick till 3,7 ggr (3,7).

Skatt

Redovisad skatt uppgick till –66,7 mkr (42,8), varav –48,5 mkr (–28,1) i aktuell skatt.

Drift- och underhållskostnader

mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun
Driftkostnader	–143,2	–140,5
Underhållskostnader	–47,7	–62,9
Summa	–190,9	–203,4

Historisk intjäningsförmåga

mkr	2025 jan–jun	2024 jan–jun	juli 2024– juni 2025	juli 2023– juni 2024
Hyresintäkter	760,7	745,9	1 527,7	1 454,8
Fastighetskostnader	–190,9	–203,4	–381,9	–372,6
Driftnetto	569,7	542,5	1 145,8	1 082,2
Central administration	–68,7	–63,7	–134,2	–122,2
Räntenetto exkl. räntekostnader på ägarlån	–151,7	–148,2	–319,4	–289,5
Förvaltningsresultat	349,3	330,6	692,2	684,5

Jämförbart bestånd

mkr	30 juni 2025	30 juni 2024	Förändring, %
Antal fastigheter, st	274	274	0,0%
Marknadsvärde fastigheter	18 304	17 562	4,2%
mkr	2025	2024	Förändring, %
Hyresintäkter	750,9	739,0	1,6%
Driftkostnader	–138,3	–139,7	–1,0%
Underhållskostnader	–50,7	–61,4	–17,5%
Driftnetto	561,8	537,9	4,5%



Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2025 av 277 fastigheter (279), varav 170 (171) i Sverige och 107 (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 juni 2025 till 18 617,5 mkr (17 707,5). Investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 138,3 mkr. Förändring i valuta gav en negativ effekt på fastighetsvärdet med -158,9 mkr. 71 procent (71) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 29 procent (29) 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 700,2 mkr (657,5).

Värdet förändring förvaltningsfastigheter

mkr	
Fastighetsvärde 31 december 2024	18 450,0
Förvärv	78
Försäljning	-45,1
Investeringar	193,2
Orealiserad värdeförändring	100,4
Förändring i valuta	-158,9
Fastighetsvärde 30 juni 2025	18 618

700

Aktiva
investeringsprojekt,
mkr

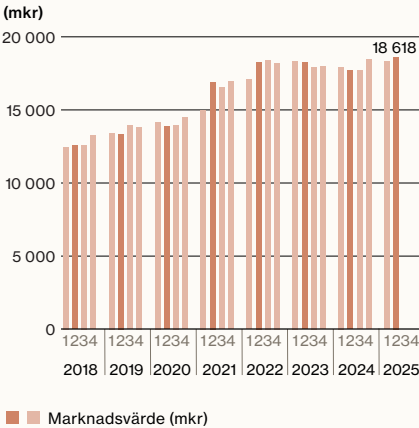
Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	170	107	277
Yta, kvm	656 360	257 821	914 181
Andel dagligvaror, %	75	93	80
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	98,8	97,1
Marknadsvärde, mkr	13 158	5 460	18 618
Marknadsvärde, kr/kvm	20 047	21 176	20 365
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,4	5,5	4,7
Hyresvärde, mkr	1 067	431	1 498

18 618

Marknadsvärde, mkr

Marknadsvärde fastigheter





Kontraktsförfallostruktur

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

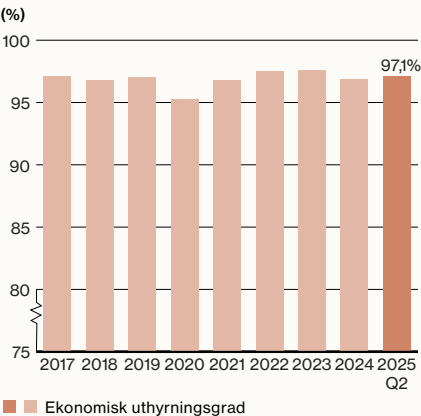
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 juni 2025 till 5,3 procent (6,7). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,9 procent (3,3).

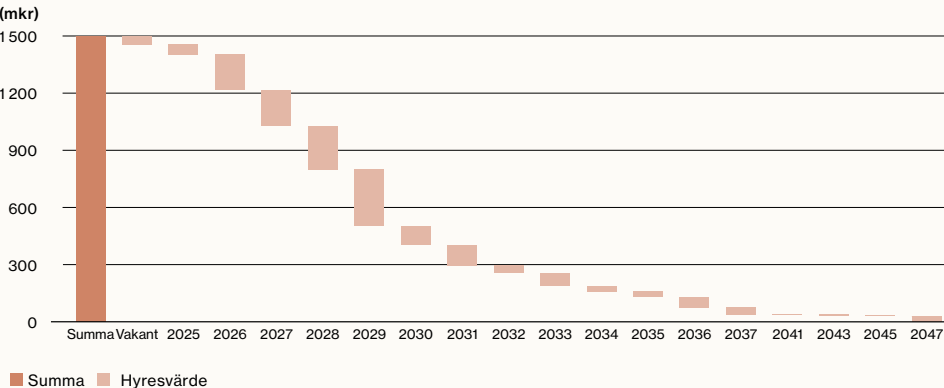
Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet var 4,3 msek (5,5).

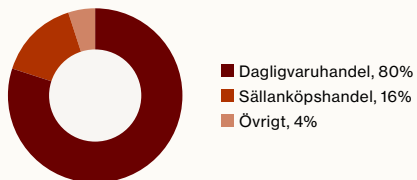
Ekonomisk uthyrningsgrad



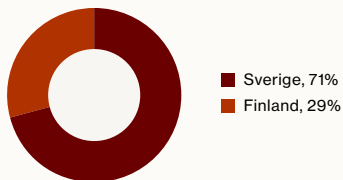
Kontraktsförfallostruktur, summa av hyresvärde



Fördelning hyresvärde per sektor



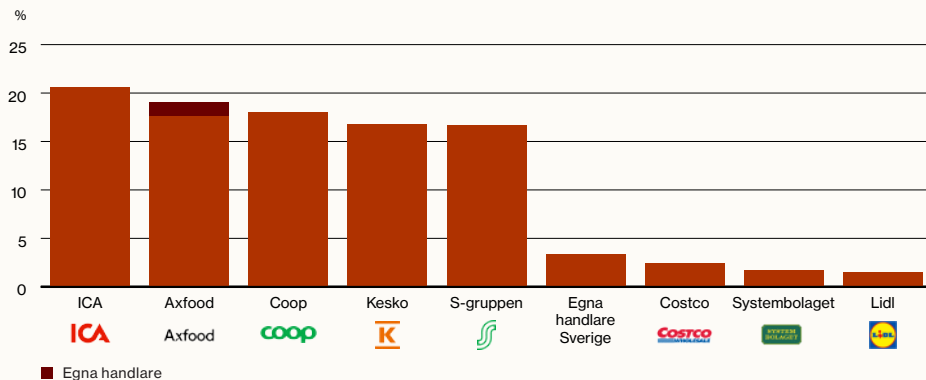
Fördelning fastighetsvärde per land



Hyresgäster

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

Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde

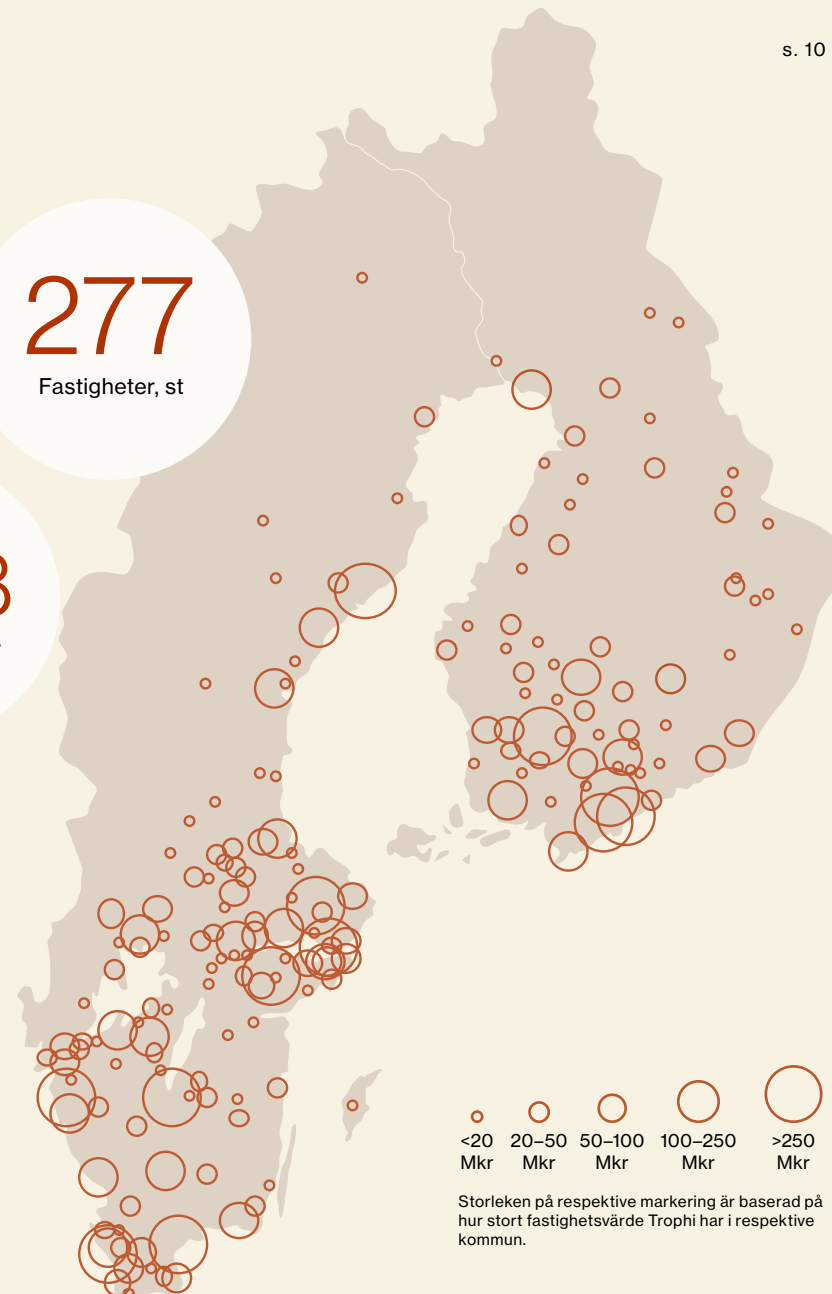


277

Fastigheter, st

1 498

Hyresvärde, mkr



Finansiering

Trophis finansieras med eget kapital 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 ligga mellan 45 och 55 procent medan räntetäckningsgraden för den senaste tolv månaderperioden ska uppgå till minst 3,5 ggr.

Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 46 procent (46) och räntetäckningsgraden till 3,7 ggr (3,9).

Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 8 565 mSEK (8 122). Trophi lånar från svenska banker och emitterar företagscertifikat på den svenska marknaden.

Vid periodens utgång uppgick säkerställd bankfinansiering till 6 644 mSEK (6 567) och

emitterade företagscertifikat till 1 921 mSEK (1 555).

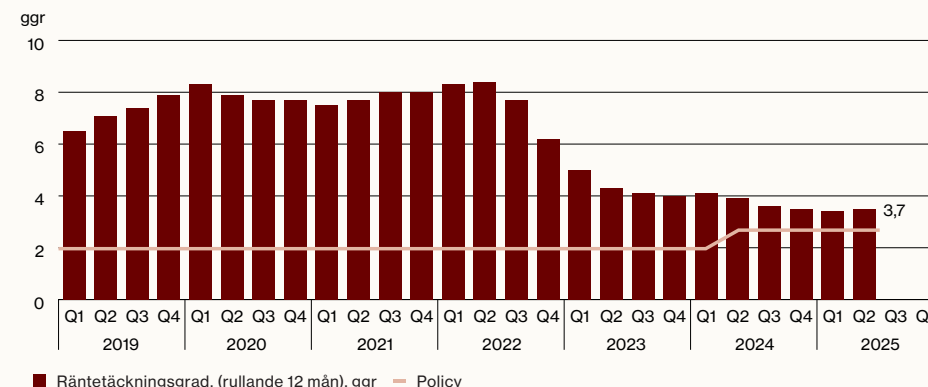
Trophis har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophis använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 8 849 mSEK (8 191) varav 4 115 mSEK (3 000) utgörs av räntetak. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga ränteexponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader.

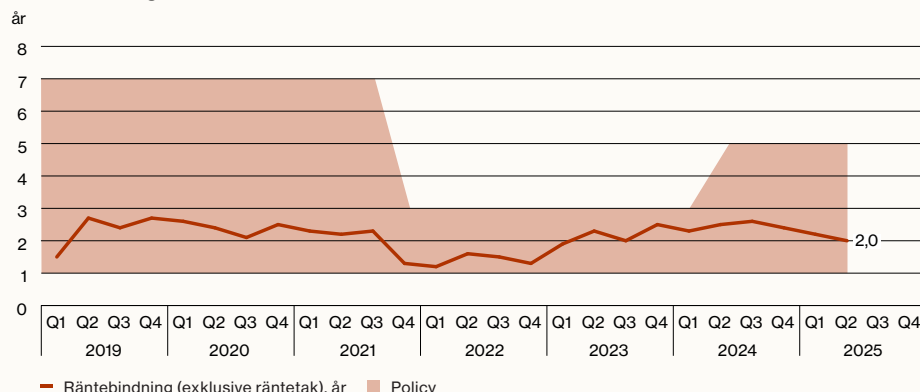
Valutaexponeringen i euro uppgick till 21,6 procent (21,8) av eget kapital. Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 2,1 år (2,3) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,0 år (2,5).

Genomsnittlig ränta inklusive kreditmarginaler och räntederivat uppgick vid periodens slut till 3,1 procent (3,6).

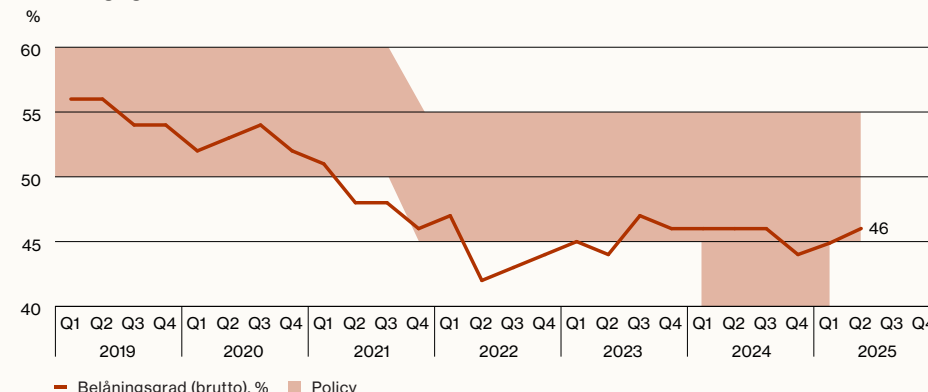
Räntetäckningsgrad



Räntebindningstid

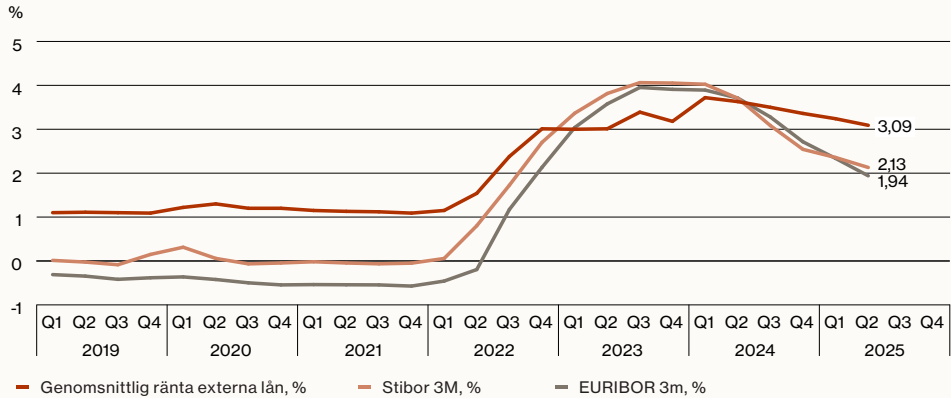


Belåningsgrad

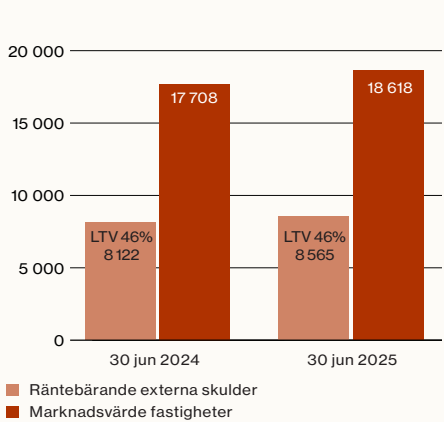




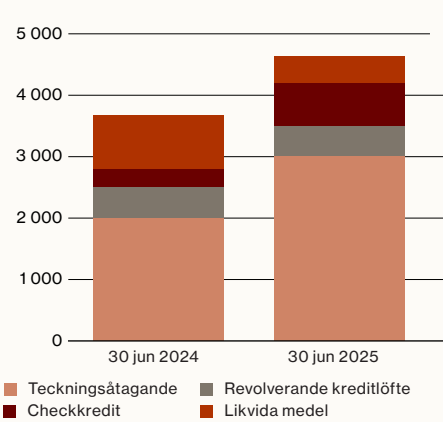
Räntor



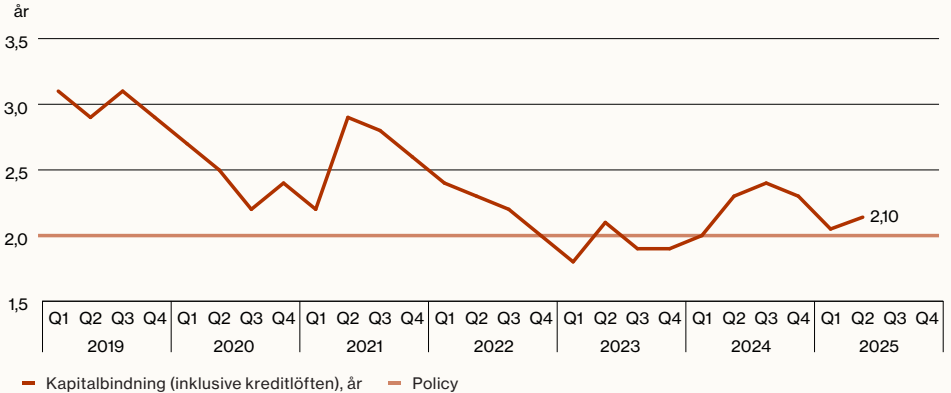
Kapitalstruktur (mSEK)



Betalningsberedskap (mSEK)



Kapitalbindningstid



Kapital- och räntebindning, år

År	Kapitalbindning				Räntebindning					
	Certifikat förfall, mkr	Banklån förfall, mkr	Summa låne- förfall, mkr	Andel, %	Kredit- löften förfall, mkr	Förfall total, mkr*	Andel, %	Ränte- förfall, mkr	Andel, %	Räntetak förfall, mkr
0–1	1 921	1 936	3 857	45	700	1 436	17	4 831	56	
1–2		2 062	2 062	24	1 921	3 982	46	400	5	
2–3		1 000	1 000	12	0	1 000	12	534	6	2 000
3–4		1 081	1 081	13	500	1 581	18	900	11	2 115
4–5		565	565	7	0	565	7	900	11	
5–6		0	0	0	0	0	0	500	6	
6–7		0	0	0	0	0	0	250	3	
7–8		0	0	0	0	0	0	250	0	
Summa	1 921	6 644	8 565	100%	3 121	8 565	100%	8 565	100%	4 115

*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 30 juni 2025
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad (brutto)	45–55%	46%
Kapitalbindningstid	Minst 2 år (inkl. kreditlöften)	2,1 år
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 40% inom 12 månader	45%
Soliditet	Minst 30%	46%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,7 ggr
Räntebindningstid	1–5 år (exkl. räntetak)	2,0 år
Räntebindning, förfall	40–60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	56%
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	21,6%

Kapitalförfall exklusive förfall i företagscertifikat (som i sin helhet är uppbackade via teckningsåtagande från ägaren) uppgick till 23 procent.



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025 april–juni	2024 april–juni	2025 jan–juni	2024 jan–juni	Rullande 12 månader juli 2024–juni 2025	2024 jan–dec
Hysesintäkter	376,7	368,4	760,7	745,9	1527,7	1512,9
Drift- och underhållskostnader	–86,7	–97,4	–190,9	–203,4	–381,9	–394,3
Driftnetto	290,0	271,0	569,7	542,5	1145,8	1118,5
Central administration	–35,3	–33,3	–68,7	–63,7	–134,2	–129,1
Finansiella poster	–78,9	–90,6	–151,7	–159,1	–325,5	–332,9
Resultat före värdeförändringar och skatt	175,7	147,1	349,3	319,8	686,1	656,5
– varav förvaltningsresultat	175,7	152,5	349,3	330,6	692,2	673,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	70,8	–249,3	93,9	–524,7	425,6	–193,0
Värdeförändring derivatinstrument	–105,5	–42,9	–95,8	–5,6	–142,4	–52,2
Resultat före skatt	141,0	–145,0	347,4	–210,5	969,2	411,3
Aktuell skatt	–26,9	–10,1	–48,5	–28,1	–61,2	–40,8
Uppskjuten skatt	2,5	41,9	–18,2	69,9	–135,0	–46,9
Periodens resultat	116,6	–113,2	280,7	–168,7	773,0	323,6
Periodens resultat	116,6	–113,2	280,7	–168,7	553,3	323,6
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	3,7	–22,0	–125,8	54,3	106,7	81,0
Summa totalresultat	120,3	–135,1	155,0	–114,4	660,1	404,6



Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18 617,5	17 707,6	18 449,9
Tillgångar med nyttjanderätt	183,3	179,3	186,9
Derivatinstrument	43,9	99,2	78,2
Andelar i intresseföretag	1,0	0,9	0,9
Kortfristiga fordringar	177,4	221,9	228,9
Likvida medel	647,6	875,1	617,3
Summa tillgångar	19 670,7	19 083,9	19 562,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 085,0	8 748,1	9 267,1
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 368,5	1 239,9	1 359,6
Räntebärande externa skulder	4 683,6	5 952,5	5 382,5
Skulder avseende nyttjanderätter	183,3	179,3	186,9
Ägarlån	0,0	414,0	0,0
Derivatinstrument	81,9	35,1	42,2
Summa långfristiga skulder	6 317,3	7 820,8	6 971,2
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 920,7	1 555,0	1 580,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	1 944,6	591,5	1 188,3
Övriga kortfristiga skulder	403,0	368,6	555,5
Summa kortfristiga skulder	4 268,4	2 515,1	3 323,8
Summa eget kapital och skulder	19 670,7	19 083,9	19 562,1



Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	juli 2024– juni 2025	2024 jan-dec
Kassaflöde från löpande verksamhet						
Driftnetto	290,0	271,0	569,7	542,5	1 145,8	1 118,50
Central administration	-35,3	-33,3	-68,7	-63,7	-134,2	-129,1
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-77,4	-90,0	-148,6	-151,2	-315,7	-318,3
Betalda inkomstskatter	-24,2	-14,1	-36,0	-33,9	-52,3	-50,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	153,0	133,6	316,4	293,7	643,6	620,9
Förändring av rörelsekapital	-16,4	32,1	23,3	40,9	-12,7	4,9
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	136,6	165,7	339,8	334,6	630,8	625,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	0,0	0,0	-292,9	0,0	-292,9	0
Försäljning av fastigheter	41,9	0,0	45,1	0,0	45,4	0,3
Investeringar i projekt	-138,3	-93,5	-193,2	-138,0	-323,3	-268,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96,4	-93,5	-441,0	-138,0	-570,8	-267,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	297,8	-104,6	470,0	-109,3	467,6	-111,6
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0	0,0	-411,8	-411,8
Utdelning	-337,0	0,0	-337,0	0,0	-337,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39,2	-104,6	133,0	-109,3	-281,2	-523,4
Periodens kassaflöde	1,0	-32,4	31,8	87,3	-221,1	-165,5
Likvida medel i början av perioden	645,0	918,1	617,3	794,0	875,1	794
Kursdifferens likvida medel	1,5	-10,6	-1,5	-6,3	-6,4	-11,2
Likvida medel vid periodens slut	647,6	875,1	647,6	875,1	647,6	617,3



Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3
RESULTATRÄKNING												
Fastighetsintäkter	376,7	384,0	395,2	371,8	368,4	377,5	361,3	347,7	342,9	345,2	318,1	313,3
Fastighetskostnader	-86,7	-104,2	-100,1	-90,9	-97,4	-106,0	-94,0	-75,1	-95,1	-115,7	-116,5	-88,0
Driftnetto	290,0	279,8	295,1	281,0	271,0	271,5	267,3	272,6	247,8	229,5	201,6	225,3
Central administration	-35,3	-33,4	-36,4	-29,1	-33,3	-30,4	-33,4	-24,8	-27,4	-27,1	-27,2	-22,6
Finansiella poster	-78,9	-72,7	-84,7	-89,1	-90,6	-68,4	-69,1	-64,4	-60,2	-62,2	-48,2	-38,7
Resultat före värdetförändringar och skatt	175,7	173,6	174,0	162,7	147,1	172,7	164,8	183,4	160,3	140,1	126,1	164,1
Varav förvaltningsresultat	175,7	173,6	174,7	168,2	152,5	178,1	168,2	186,8	163,7	143,3	129,2	167,3
Värdetförändring fastigheter	70,8	23,1	363,3	-31,7	-249,3	-275,4	-391,8	-214,3	-540,2	0,0	-364,8	1,2
Värdetförändring derivat	-105,5	9,7	80,4	-127,0	-42,9	37,3	-237,0	-19,4	44,5	-39,0	9,3	70,9
Resultat före skatt	141,0	206,4	617,7	4,1	-145,0	-65,5	-464,0	-50,3	-299,4	101,1	-229,4	236,3
Aktuell skatt	-26,9	-21,5	-1,4	-11,3	-10,1	-18,0	-14,8	-19,4	-13,4	-11,8	2,4	-16,0
Uppskjuten skatt	2,5	-20,2	-122,2	5,5	41,9	27,9	99,9	30,1	69,2	-5,0	39,8	-28,8
Periodens resultat	116,6	164,7	494,0	-1,7	-113,2	-55,6	-379,0	-39,6	-243,6	84,2	-187,2	191,5
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	3,7	-129,5	37,8	-11,1	-22,0	76,3	-70,6	-53,8	96,5	30,4	36,8	49,0
Periodens totalresultat	120,3	35,2	531,8	-12,8	-135,1	20,7	-449,6	-93,4	-147,2	114,6	-150,4	240,5



Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	18 617,5	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
Tillgångar med nyttjanderätt	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,1	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,1
Andelar i intresseföretag	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0
Derivat	43,9	101,9	78,2	64,3	99,2	126,0	155,0	303,7	303,2	259,0	297,7	245,7
Övriga tillgångar	177,4	230,5	228,9	248,1	221,9	205,1	232,7	297,0	251,2	233,6	182,8	165,7
Kassa och bank	647,6	645,0	617,3	948,2	875,1	918,1	794,0	1 433,6	929,4	1 214,6	950,4	848,6
Summa tillgångar	19 670,7	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
Eget kapital	9 085,0	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
Uppskjuten skatteskuld	1 368,5	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
Derivat	81,9	27,0	42,2	103,3	35,1	37,9	64,8	0,0	19,1	0,0	3,0	11,4
Ägarlån	0,0	0,0	0,0	411,8	414,0	420,0	404,4	418,8	429,7	410,9	405,6	397,9
Räntebärande skulder	8 549,0	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
Leasingskulder	183,3	181,2	186,9	179,6	179,3	173,2	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,2
Övriga skulder	403,0	391,8	555,5	405,7	368,6	327,2	344,3	328,7	344,3	312,2	289,8	623,7
Summa eget kapital och skulder	19 670,7	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
Nyckeltal	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3
FINANSIELLA NYCKELTAL												
Belåningsgrad, %	46,0	44,9	44,3	45,8	45,9	46,0	45,5	47,5	44,3	45,1	44,1	42,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,6	3,6	3,3	3,2	4,2	3,7	4,5	4,1	3,9	5,0	6,4
Soliditet, %	46,2	47,8	47,4	45,6	45,8	45,9	45,9	46,2	47,3	47,3	47,6	46,7
Net debt / EBITDA, ggr rullande 12 mån	7,9	7,7	7,7	7,4	7,5	7,8	8,2	8,5	9,0	9,1	9,0	9,1
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,1	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,2	3,4	3,0	3,0	3,0	2,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,0	2,2	2,4	2,6	2,5	2,3	2,5	2,0	2,2	1,9	1,6	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, ggr (ink. löften)	2,1	1,6	2,0	1,8	1,6	1,4	1,5	1,8	1,8	2,0	2,2	2,3
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL												
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 618	18 300	18 450	17 715	17 707	17 941	17 961	17 947	18 288	18 338	18 204	18 422
Direktavkastning marknadsvärde, % rullande 12 mån	6,2	6,3	6,3	6,3	6,3	6,1	5,8	5,2	4,9	4,8	4,8	4,8
Överskottsgrad, %	74,9	72,9	73,9	73,7	73,5	71,9	74,0	78,4	72,3	66,5	63,4	71,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	96,7	96,9	97,1	97,7	97,6	97,6	97,6	97,8	97,7	97,5	97,3
Uthyrbar yta, tkvm	914,2	911,9	913,8	900,6	901,7	903,7	903,8	876,4	867,0	865,6	865,3	833,1
Operativt kassaflöde	136,6	203,2	118,6	172,5	165,7	169,0	242,7	95,9	161,0	114,6	73,2	165,7
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 365	20 073	20 190	19 671	19 639	19 853	19 872	20 477	21 025	21 184	21 038	22 113
Antal fastigheter	277	279	280	279	279	279	278	275	274	273	274	275



Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter periodens utgång har en ny VD rekryterats för att ersätta Jan Björk. Johan Augustsson har utsetts till ny VD och tillträder senast i januari 2026.

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	Hyesintäkter minus drift- och underhållskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyesintäkt i förhållande till hyresvärde.
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.
Hyesintäkter	Hyesintäkter 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

2025-11-17 Delårsrapport Q3 2025

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.trophise.se

Besök:
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm

Post:
Trophí Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås

