

Styrelsen och verkställande direktören för

Trophi Fastighets AB (publ)

Org.nr 556914-7647

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets och koncernens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Sverige och Finland, primärt inom livsmedelssektorn. Trophi är det största renodlade fastighetsbolaget inom livsmedelssektorn i Sverige och Finland. Per den 31 december 2017 äger Trophi-koncernen 257 (258) förvaltningsfastigheter, varav 173 (174) fastigheter i Sverige och 84 (84) fastigheter i Finland, med ett totalt marknadsvärde om 12,3 miljarder kronor (11,3). Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning, men med tyngdpunkt på mellan- och södra Sverige samt Helsingforsregionen i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår per den 31 december 2017 till 807 tkvm (786), varav 615 tkvm (594) i Sverige och 192 tkvm (192) i Finland.

Verksamhetsåret 2017

Under verksamhetsåret 2017 genomfördes tre förvärv i Sverige som omfattade tre fastigheter till ett värde av ca 433 miljoner kronor. Affärerna har skett genom s.k. bolagsaffärer. Som ett led i renodlingen av fastighetsportföljen har även några fastighetsförsäljningar genomförts under verksamhetsåret.

Under 2017 har Trophi investerat ca 136 mkr i befintlig portfölj och har per utgången av 2017 finns aktiva investeringsprojekt till ett värde om ca 315 mkr.

Under första halvåret 2017 emitterade Trophi Fastighets AB 1 300 mkr i företagscertifikat. Rambeloppet uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden.

Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter, tkr	973 555	779 873	624 706	361 441
Resultat före värdeförändringar och skatt, tkr	454 325	326 900	243 329	120 239
Överskottsgrad, % ⁽¹⁾	73	75	77	75
Balansomslutning, tkr	12 928 524	11 731 119	7 440 882	5 757 081
Soliditet, % ⁽²⁾	36	32	21	18
Belåningsgrad, % ⁽³⁾	56	47	49	51

⁽¹⁾ Driftnetto/hysesintäkter

⁽²⁾ Eget kapital/balansomslutningen

⁽³⁾ Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

Finansiering och likviditet

Verksamheten finansieras dels med säkerställda externa lån och dels med kapital från ägaren Tredje AP-fonden. I januari 2017 gav Trophi Fastighets AB ut företagscertifikat. Per den 31 december 2017 uppgår utestående emitterad volym till 1 300 mkr. Per den 31 december 2017 uppgick de externa lånen i koncernen till 6 910 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 56 procent (47). Den genomsnittliga räntan på externa lån uppgick per årsskiftet till 1,6 procent (2,0).

Cirka 79 procent (92) av de externa lånen är säkrade med räntederivat. Mot bakgrund av volatila marknadsräntor har värdet på räntederivaten i koncernen förändrats både negativt och positivt under 2017. Per den 31 december 2017 redovisar Trophi-koncernen en finansiell nettoskuld i räntederivat på 41,2 mkr (81). Förändringen av värdet på räntederivaten under 2017 har inneburit en positiv effekt på koncernens resultat med ca 40 mkr (-5).

Aktien och aktiekapital

Trophi Fastighets AB ägs till 100 procent av Tredje AP-fonden. Aktiekapitalet uppgår till 100 mkr och antalet aktier till 1 000 000 stycken.

Anställda

Bolaget har inga anställda och några löner har inte utbetalats under verksamhetsåret.

Trophi Fastighets AB har ingått avtal med Redito AB gällande portfölj- och asset managementfunktionen. Enligt detta avtal ansvarar Redito AB bland annat för roller som VD, fastighetschef, transaktionsansvarig samt ekonomi- och finanschef för Trophi Fastighets AB och dess dotterbolag. Trophi Fastighets AB har avtal med Newsec Asset Management AB gällande fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning i Sverige och med Turun Tilikeskus Oy för ekonomisk förvaltning i Finland. Hyresavtalen i Finland är s.k. triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästen står för huvuddelen av fastighetens förvaltning och skötsel. Redito AB ansvarar för den del av förvaltningen som inte åligger hyresgästen.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i Trophi-koncernens verksamhet är förändringar i hyresintäkter, avkastningskrav och finansieringsvillkor. Beträffande hyresintäkter är viktiga faktorer efterfrågan på lokaler för livsmedelsverksamhet samt hyresgästernas betalningsförmåga, vilket i sin tur påverkas av efterfrågan på dagligvaror i Sverige och Finland. Trophi-koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde och förändrade avkastningskrav kan påverka fastigheternas värde negativt. Vidare kan förändringar på den finansiella marknaden påverka verksamheten negativt genom ökade kostnader för finansiering. Se vidare noterna 9 och 10 gällande känslighetsanalyser, beskrivning av marknadsvärdering av fastigheterna samt beskrivning av finansiella risker.

Händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på dagligvaror är fortsatt god och har varit så i såväl högkonjunktur som i lågkonjunktur, både i Sverige och i Finland. Bolagets bedömning är att denna efterfrågan kommer att fortsätta. Bolagets målsättning är att utöka Trophi-koncernens fastighetsbestånd under de kommande åren genom såväl förvärv som investeringar.

Styrelsens arbeten och företagets styrning

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter, inga suppleanter. Styrelsens sammansättning har förändrats under räkenskapsåret då en ordinarie ledamot har avgått och ersatts. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade 13 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagna arbetsordning och VD-instruktion samt andra policys och riktlinjer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

VD samt styrelseledamöter anställda av Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Två externt tillsatta styrelseledamöter erhåller ersättning som fastställs av bolagsstämman.

Miljöpåverkan

I Trophi-koncernens verksamhet utgör fastigheterna störst miljöpåverkan. För att minska fastigheternas negativa miljöpåverkan arbetar bolaget kontinuerligt med åtgärder för att minimera energiförbrukningen i butikerna samt att beakta miljöaspekten vid val av material i samband med ny-, till- eller ombyggnationer. Miljöarbetet sker i samverkan med hyresgästerna.

Hållbarhetsarbete

Trophi arbetar kontinuerligt med hållbarhetsfrågor, främst inom områdena byggmaterial, energibesparing och inköp. Under året har en handlingsplan för att stärka bolagets arbete med hållbarhetsfrågor utarbetats och implementerats. Uppföljning och utvärdering av Trophis hållbarhetsarbete sker årsvis.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	2 554 452 464
Årets resultat	<u>161 988 389</u>
Summa	2 716 440 853

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	<u>2 716 440 853</u>
Summa	2 716 440 853

Beträffande koncernens samt moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter	3	973 555	779 873
Drift- och underhållskostnader	4, 6	-263 305	-193 373
Driftnetto		710 250	586 500
Administrationskostnader	4, 6	-101 573	-84 544
Finansiella intäkter	7	80	244
Finansiella kostnader	7	-154 432	-175 300
Resultat före värdeförändringar och skatt		454 325	326 900
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5.1	421 525	618 097
Värdeförändringar derivatinstrument	5.2	39 778	-5 315
Resultat före skatt		915 628	939 682
Skatt	8	-184 360	-198 031
Årets resultat		731 268	741 651
Övrigt totalresultat		28 483	24 728
Summa totalresultat för året		759 751	766 379
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		731 268	741 651
Innehav utan betydande inflytande		-	-
Summa		731 268	741 651

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	12 309 214	11 266 491
Summa anläggningstillgångar		12 309 214	11 266 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	10	5 359	5 443
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 359	5 443
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	11.3	2 546	4 116
Aktuell skattefordran		-	2 376
Övriga fordringar	11.4	33 034	34 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	17 958	30 863
Likvida medel	11.2	560 413	387 486
Summa omsättningstillgångar		613 951	459 185
SUMMA TILLGÅNGAR		12 928 524	11 731 119

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	13		
Aktiekapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 711 265	2 571 015
Omräkningsdifferens		64 711	36 228
Balanserat resultat		1 057 881	316 230
Årets resultat		731 268	741 651
Summa eget kapital		4 665 125	3 765 124
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder	10		
Uppskjutna skatteskulder	8	462 217	304 473
Derivatinstrument	10	46 617	86 008
Skulder till kreditinstitut	11.1	4 510 113	5 270 551
Skulder till ägare	11.1,14	604 282	2 063 537
Övriga långfristiga skulder	11.1	-	233
Summa långfristiga skulder		5 623 229	7 724 802
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	10		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 391 859	-
Leverantörsskulder		4 469	5 338
Aktuell skatteskuld		5 440	-
Övriga kortfristiga skulder	11.7	67 742	91 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	170 660	143 929
Summa kortfristiga skulder		2 640 170	241 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 928 524	11 731 119

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 11.5

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2015	100 000	1 136 086	11 500	316 230	1 563 816
Aktieägartillskott	-	1 434 929	-	-	1 434 929
Omräkningsdifferens	-	-	24 728	-	24 728
Årets resultat	-	-	-	741 651	741 651
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	-	<i>1 434 929</i>	-	-	1 434 929
Eget kapital den 31 december 2016	100 000	2 571 015	36 228	1 057 881	3 765 124
Aktieägartillskott	-	140 250	-	-	140 250
Omräkningsdifferens	-	-	28 483	-	28 483
Årets resultat	-	-	-	731 268	731 268
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	-	<i>140 250</i>	-	-	140 250
Eget kapital den 31 december 2017	100 000	2 711 265	64 711	1 789 149	4 665 125

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet			
Driftsnetto		710 250	586 499
Administrationskostnader		-101 573	-84 544
Betalda räntor		-143 028	-169 304
Erhållna räntor		80	244
Betalda inkomstskatter		-22 029	-3 353
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		443 700	329 542
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar			
		16 130	-15 049
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder			
		1 681	83 098
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		461 511	397 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-569 604	-4 123 236
Försäljning av fastigheter	9	45 198	624 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-524 406	-3 498 351
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	1 601 568	1 958 510
Amortering lån från kreditinstitut	11.1	-27 399	-206 065
Upptagna lån från ägare	11.1	284 750	2 368 291
Amortering lån från ägare	11.1	-1 767 714	-2 405 707
Erhållna aktieägartillskott		140 250	1 433 763
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		231 455	3 148 792
Årets kassaflöde		168 560	48 032
Likvida medel i början av året		387 486	335 120
Kursdifferens likvida medel		4 367	4 334
Likvida medel vid årets slut	11.2	560 413	387 486

Not 1 Företagsinformation

Trophi-koncernen utgörs av moderföretaget Trophi Fastighets AB, org nr 556914-7647 och dess dotterföretag. Moderföretaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är c/o Redito AB, Birger Jarlsgatan 27, 111 45 Stockholm. Trophi Fastighets AB skall förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Koncernredovisningen för år 2017 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

Dotterbolag	Org.nr.	Säte	Andel, %
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100
Tidon AB	556697-9448	Stockholm	100
Trophi Östhammar AB	556934-4483	Stockholm	100
Kommanditbolaget Trophi Östhammar	969721-5177	Stockholm	100
Trophi Nora HB	969750-5601	Stockholm	100
Matias Fastighets 1 AB	556892-3741	Stockholm	100
Matias Fastighets 2 AB	556892-3600	Stockholm	100
Matias Fastighets 3 AB	556881-5731	Stockholm	100
Trophi i Ljungby AB	556683-5228	Stockholm	100
Trophi i Lidköping AB	556931-8503	Stockholm	100
Trophi Svalöv AB	556941-6273	Stockholm	100
Trophi Eslöv AB	556780-7762	Stockholm	100
Trophi Kristianstad AB	556946-8845	Stockholm	100
Trophi Crown AB	556754-8986	Stockholm	100
Trophi King AB	556967-3329	Stockholm	100
Trophi Råå Holding AB	556827-3121	Stockholm	100
Trophi Råå AB	556827-3089	Stockholm	100
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100
Trophi Daily 1 AB	556702-1430	Stockholm	100
Trophi Daily 2 AB	556702-1471	Stockholm	100
Trophi Daily 3 AB	556708-2697	Stockholm	100
Trophi Daily 4 AB	556708-2762	Stockholm	100
Trophi Daily 5 AB	556708-3307	Stockholm	100
Trophi Daily 6 AB	556708-3547	Stockholm	100
Trophi Daily 7 AB	556708-3463	Stockholm	100
Trophi Daily 8 AB	556708-3455	Stockholm	100
Trophi Daily 9 AB	556959-1224	Stockholm	100
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100
Trophi Örnsköldsvik AB	556990-6653	Stockholm	100
Trophi Kometen AB	556990-2306	Stockholm	100
Trophi Karlskrona AB	556728-5746	Stockholm	100
Trophi Halmstad AB	559000-6531	Stockholm	100
Trophi Svärdkrona AB	559008-5501	Stockholm	100
Trophi Köping AB	556664-7581	Stockholm	100
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100
Trophi Simrishamn AB	556948-7571	Stockholm	100
Trophi Länna 2 AB	556651-9772	Stockholm	100
Trophi Katrineholm AB	559053-9390	Stockholm	100
Trophi Luleå AB	559053-9408	Stockholm	100
Trophi Sandviken AB	559056-6518	Stockholm	100
Trophi Botkyrka AB	559005-1156	Stockholm	100
Trophi Kristianstad 2 AB	559062-9035	Stockholm	100
Trophi Umeå AB	559088-0083	Stockholm	100
Trophi Sundsvall AB	559098-8779	Stockholm	100

Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100
Trophi Centrumfastigheter 1 AB	556939-9792	Stockholm	100
Trophi Arninge 2 AB	556942-6728	Stockholm	100
Trophi Arninge 1 AB	556942-6777	Stockholm	100
Trophi Arninge 3 AB	556942-6645	Stockholm	100
Trophi Tuna Park AB	556942-6785	Stockholm	100
Trophi Boländerna AB	556942-6694	Stockholm	100
Trophi Centrumfastigheter 2 AB	556939-9735	Stockholm	100
Trophi Bäckebol 1 AB	556405-6405	Stockholm	100
Trophi Bäckebol 2 AB	556740-5229	Stockholm	100
Trophi Weibullsholm AB	556763-2814	Stockholm	100
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100
Trophi Tuusula Holding OY	2560707-9	Helsingfors	100
MREC Majavantie 5 KOY	2203080-9	Helsingfors	100
Trophi Malimi Holding OY	2560711-6	Helsingfors	100
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	48
Trophi Tikkurila 1 Holding OY	2560709-5	Helsingfors	100
Trophi Tikkurila 1 OY	2560712-4	Helsingfors	100
Trophi Tikkurila 2 Holding OY	2560708-7	Helsingfors	100
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	43
Trophi Olari Holding OY	2548911-3	Helsingfors	100
MREC Olarin Komeetanranta 3 KOY	0943332-0	Helsingfors	100
Trophi Pakila Holding OY	2606564-6	Helsingfors	100
Trophi Pakila OY	2606558-2	Helsingfors	100
Trophi Kivenlahti Holding OY	2606565-4	Helsingfors	100
Trophi Kivenlahti OY	2606563-8	Helsingfors	100
Trophi Kuulapolku Holding OY	2606566-2	Helsingfors	100
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60
Trophi Kontula Holding OY	2606568-9	Helsingfors	100
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	20
Trophi Vuosaari Holding OY	2606572-6	Helsingfors	100
Trophi Vuosaari OY	2606571-8	Helsingfors	100
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100
Trophi North Star AB	556818-3684	Stockholm	100
Suomen Ruokakauppasijoitus OY	2375373-4	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Haapajärven Kustaa Vaasankatu 3	2488054-0	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Hangon Esplanaadi 67	2488056-7	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Helsingin Kaarelantie 14	2488057-5	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Janakkalan Harvialantie 3	2488059-1	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Joensuun Pohjolankatu 31	2488061-2	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Jyväskylän Kirkkokatu 6	2488065-5	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Jämsän Kenraalintie 9	2488066-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie 30	2488069-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie 1	2488070-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kemin Ouluntie 29	2488072-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Keminmaan Vajokkaantie 4	2488073-5	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kesälahden Kesälahdentie 39	2488074-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kihniön Kihniöntie 12	2488077-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljänportti 3	2488078-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kotkan Koulukatu 6	2488079-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuhmoisten Toritie 53	2488085-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuopion Julkulanniementie 5	2488086-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuopion Neulamäentie 28	2488089-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuortaneen Keskustie 43	2488090-3	Helsingfors	100

Kiinteistö Oy Lahden Hämeenlinnantie 67	2488091-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Laihian Laihiantie 43	2488093-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kauppakäytävä 3	2488094-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lapuan Lassilantie 3	2488095-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Liperin Keskustie 9	2488097-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Loviisan Mariankatu 33	2488098-9	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Pihlajatie 3	2488100-9	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Mänttä-Vilppulan Seppälänpuistotie 1	2488101-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Nurmeksen Porokylänkatu 8	2488102-5	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Närpiön Närpiöntie 8	2488103-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Oulun Kangaskontiontie 15	2488104-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Oulun Koisotie 1	2488106-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Outokummun Kummunkatu 9	2488107-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Porin Vanhakoivistontie 10	2488109-2	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Posion Posiontie 26	2488110-5	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Pudasjärven Sähkötie 1	2488111-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Puolangan Ouluntie 7	2488112-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Rauman Teollisuuskatu 2	2488114-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Seinäjoen Tapiolantie 18	2488115-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Keskustie 15	2488117-2	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 21	2488118-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20	2488120-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Virtain Virtaintie 28	2488123-6	Helsingfors	100
Asunto Oy Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14
Asunto Oy Kotkan Senioripooki	2260831-6	Helsingfors	15
Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Helsingfors	70
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	Helsingfors	95
Kiinteistö Oy Liikekannel	0602811-9	Helsingfors	42
Kiinteistö Oy Merenpauhu	0358944-7	Helsingfors	35
Kiinteistö Oy Pattijoen Keskus	0545713-0	Helsingfors	57
Kiinteistö Oy Perniön Liikekeskus	0874050-5	Helsingfors	25
Kiinteistö Oy Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	Helsingfors	76
Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo	0940326-0	Helsingfors	37
Kiinteistö Oy Pähkinätori	0124264-2	Helsingfors	68
Kiinteistö Oy Ähtärin Monitori	0605835-0	Helsingfors	38
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	0536084-9	Helsingfors	82
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	Helsingfors	35
Mäntän Pysäköinti Oy	0622565-7	Helsingfors	48
Puistolan Liikekeskus Oy	0200334-4	Helsingfors	40
Tapaninkylän Liikekeskus Oy	0757940-6	Helsingfors	33
Kiinteistö Oy Villähteen Liikekeskus	0659699-2	Helsingfors	60
Karstulan Liiketalo OY	0175835-8	Helsingfors	71
Kiinteistö OY Iitin Merrankuja 3	2464141-9	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Kittilän Valtatie 31-33	2464153-1	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Lieksan Rantalantie 13	2464137-1	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Lopen Yhdystie 6	2464101-3	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Pertunmaan Pertuntie 21	2464108-0	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Savonlinnan Kaartilantie 9	2464148-6	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	Helsingfors	43
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	Stockholm	100
Trophi Viiki Holding OY	2683325-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Helsingin Viikintori 3	1962618-5	Helsingfors	100
Trophi Jämsä Holding OY	2683337-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	Helsingfors	100

Trophi Akaa Holding OY	2683332-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Toijalan Karantie 2	2319171-9	Helsingfors	100
Trophi Oulu Holding OY	2683339-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Helsingfors	42
Trophi Kemi Holding OY	2683342-2	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kemin Rytikatu 3	2319128-4	Helsingfors	100
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100
Trophi Kotka Holding OY	2764922-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Kotkan Kirkkokatu 30	0468467-3	Helsingfors	100
Trophi Tampere & Turku Holding OY	2764925-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Turun Viilarinkatu 3	2764921-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Taperen Eka	0155113-8	Helsingfors	100
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100
Trophi Keskima Holding OY	2878658-6	Helsingfors	100

De finansiella rapporterna avser Trophi Fastighets AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid 2017 års årsstämma.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Trophi Fastighets AB-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (UFR).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Trophi-koncernen är per den 31 december 2017 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

Valutakursdifferenser ackumulerat i eget kapital framgår enligt nedan (tkr);

	2017	2016
Periodens början, 1 januari	36 228	11 500
Netto av valutakursdifferenser redovisat i övrigt totalresultat	28 483	24 728
Periodens slut, 31 december	64 711	36 228

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya IFRS som tillämpats på räkenskapsår som inleds 1 januari 2017

Koncernen och moderföretaget tillämpar i årsredovisningen för 2017 första gången de ändringar av standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2017 eller senare. Förutom de ändringar som omnämns nedan har dessa inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IAS 7 Statement of cashflows

IAS 7 är ett nytt upplysningskrav relaterat till förändringar i skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten.

IAS 12 Income taxes

IAS 12 är till för att klargöra hur en uppskjuten skattefordran för orealiserade förluster vid värdering av skuldinstrument till verkligt värde skall redovisas.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar med tillämpning från 2017 har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Utgivna och ändrade IFRS som träder i kraft senare

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som väntas ha en påverkan eller kan komma att ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter. Trophi avser att börja tillämpa dessa standarder då respektive standard träder i kraft.

IFRS 9 Financial Instruments

IFRS 9 omfattar redovisning av finansiella tillgångar och skulder och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför andra kategorier än de som finns i IAS 39. För att bedöma hur finansiella instrument ska redovisas enligt IFRS 9 måste ett bolag se till de kontrakterade kassaflödena samt affärsmodellen under vilket instrumentet hålls. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar. Syftet med den nya modellen är bland annat att kreditförluster ska redovisas tidigare än under IAS 39. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39. För skulder redovisade till verkligt värde ska dock den del av verkligt värdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. Ändrade kriterier för säkrings-redovisning kan leda till att fler ekonomiska säkringsstrategier uppfyller kraven för säkringsredovisning enligt IFRS 9 än enligt IAS 39.

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden kommer att tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med 1 januari 2018.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförs till kund, d.v.s. när kunden erhållit kontroll över denna, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2018 eller senare. Standarden kommer att tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med 1 januari 2018. Koncernen och moderföretaget avser att tillämpa standarden från den 1 januari 2018.

Trophis intäkter består av hyresintäkter samt intäkter vid försäljning av fastigheter. Under året har koncernen påbörjat utvärderingen av effekterna av standarden. Standarden omfattar inte redovisning av leasingavtal (hyresavtal) men påverkar redovisningen av Trophis övriga intäkter. Trophi har gjort en genomgång av avtalen och bedömer att påverkan av standarden inte kommer få en materiell påverkan på bolagets finansiella rapporter. Intäkter vid försäljning av fastigheter har redovisats i samband med att risker och förmåner övergått till köparen vilket tidiagre bedömts sammanfalla med frånträdesdagen. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll överförs till köparen. Trophis bedömning är att införandet av IFRS 15 inte kommer att förändra tidpunkten för redovisning av intäkt vid försäljning av fastigheter.

IFRS 16 Leases

IFRS 16 ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska leasetagare som utgångspunkt redovisa den leasade tillgången i balansräkningen. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet. Leasingavgiften ska delas upp på räntebetalning och amortering. För leasegivare innebär den nya standarden inte några väsentliga skillnader. Trophi är leasetagare i begränsad omfattning. Trophi utreder och analyserar för närvarande på vilket sätt som koncernens tomträtsavtal ska redovisas.

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang är verksamheter för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Koncernens nuvarande samarbetsarrangemang är så kallade gemensamma verksamheter där delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 9 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

- + Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med nettobelopp i balansräkningen endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen, samtidigt som det finns en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från tillgången har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i kategorierna finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt lånefordringar och kundfordringar. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Koncernen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Trophi-koncernen använder finansiella derivat, till exempel ränteswappar, för att skydda sig mot finansiella risker. De värderas till verkligt värde via årets resultat eftersom Trophi-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden Värdeförändringar derivatinstrument.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Om det bedöms som lämpligt omvärderas den initialt gjorda klassificeringen vid årsskifte och är föremål för en regelbunden och systematisk analys med avseende på att fastställa det belopp varmed fordran kommer att inflyta. Lånefordringar redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Om en lånefordran antas vara osäker görs en reservering för skillnaden mellan det redovisade värdet och det förväntade kassaflödet. Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

Hysesfordringar fastställs inledningsvis till verkligt värde. En reservering görs för osäkra fordringar vid bokslutsdagen när det föreligger objektiva bevis för att tillgångens fulla värde inte kommer att erhållas. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i resultaträkningen.

Koncernens kassa och banktillgodohavanden, hyresfordringar, samt vissa övriga kortfristiga och räntebärande fordringar redovisas i denna kategori. Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation. I Rapport över kassaflöden för koncernen utgörs likvida medel av kassa och banktillgodohavanden enligt beskrivningen ovan.

Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder delas in i två kategorier: Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat samt finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Trophi-koncernen använder sig av finansiella derivat för att skydda sig mot finansiella risker, se vidare beskrivning ovan. I denna kategori återfinns i förekommande fall derivat med negativt värde.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, med avdrag för transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde i enlighet till effektivräntemetoden. Ränta på redovisade skulder redovisas som upplupna kostnader för varje period. Räntebärande finansiella skulder, aktieägarlån samt leverantörsskulder och övriga skulder ingår i denna kategori.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Leasingavtal för Trophi-bolagen som leasetagare

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnad och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inga finansiellt leasade tillgångar.

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i Rapport över totalresultat under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld. Eventalförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventalförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket i Sverige respektive Finland. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. Bankkrediter i form av kortfristiga lån inkluderas i likvida medel. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent i Sverige och 20 procent i Finland. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i en betydligt lägre verklig skatt.

Hantering av osäkra fordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 11.3.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Trophis bedömning har för samtliga genomförda förvärv under perioden inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och också goodwill.

Not 3 Fördelning av hyresintäkter

Hyresintäkterna fördelade utifrån kedjetillhörighet	2017	2016
Sverige		
Axfood	124 447	118 173
ICA	125 937	124 093
Bergendahlgruppen	29 110	28 804
Coop	144 132	79 344
Netto	2 212	2 186
Övriga	26 596	14 642
Summa dagligvaror	452 434	367 242
Övriga hyresgäster	163 570	114 070
Övriga intäkter (drifttillägg)	100 921	62 999
Summa hyresintäkter Sverige	716 925	544 311
Finland		
HOK Elanto	94 923	99 844
Kesko	103 238	92 854
Övriga	29 284	17 093
Summa dagligvaror	227 445	209 791
Övriga hyresgäster	2 931	1 106
Övriga intäkter (drifttillägg)	26 254	24 666
Summa hyresintäkter Finland	256 630	235 563
Summa totala hyresintäkter	973 555	779 873

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2017	2016
Drifts- och underhållskostnader		
Driftskostnader	-118 899	-92 944
Underhåll	-77 891	-54 062
Tomträttsavgäld & arrenden	-5 126	-3 773
Fastighetskatt	-46 975	-35 040
Övrigt	-14 414	-7 554
Summa drifts- och underhållskostnader	-263 305	-193 373
	2017	2016
Administrationskostnader		
Portfölj- och bolagsarvode	-62 183	-51 590
Fastighetsförvaltningsarvode	-30 026	-22 573
Konsultkostnader	-1 212	-1 069
Revisionsuppdrag	-3 992	-4 263
Fastighetsvärdering	-1 761	-2 752
Advokatkostnader	-500	-840
Övrigt	-1 899	-1 457
Summa administrationskostnader	-101 573	-84 544
	2017	2016
Ersättning till revisorer, EY		
Revisionsuppdrag	-3 562	-3 520
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-743
Övriga tjänster	-430	-
Summa ersättning till revisorer	-3 992	- 4 263

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmyнна i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Not 5.1 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

	2017	2016
Orealiserad värdeförändring	421 008	519 978
Realiserad värdeförändring	517	98 119
Summa värdeförändringar	421 525	618 097

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

Not 5.2 Värdeförändringar derivatinstrument

	2017	2016
Orealiserad värdeförändring	39 778	-5 315
Summa värdeförändringar	39 778	-5 315

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 10 nedan.

Not 6 Information om personal och styrelse

Trophi-koncernen har inga anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

VD och styrelseledamöter som är anställda av ägaren Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Två externt tillsatta styrelseledamöter har under 2017 erhållit 110.000 kr var i ersättning, i enlighet med beslut på extra bolagsstämma.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	2017	2016
Kvinnor	1	1
Män	4	4
	5	5

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2017	2016
Ränteintäkter	80	244
Summa finansiella intäkter	80	244
Finansiella kostnader	2017	2016
Räntekostnader		
- Externa lån	-109 668	-88 867
- Lån från aktieägare	-33 269	-80 437
Övriga finansiella kostnader	-11 495	-5 996
Summa finansiella kostnader	-154 432	-175 300

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

	2017	2016
Resultaträkning koncernen		
Aktuell skatt på årets resultat	-29 374	-6 819
Korrigerings av skatt från föregående år	-471	-6 349
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-154 515	-184 863
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-184 360	-198 031
Avstämning av effektiv skattesats	2017	2016
Resultat före skatt	915 628	939 682
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige och Finland	-194 764	-206 833
Skatt från föregående år	-471	-6 349
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	165 184	220 055
Skatteeffekt utnyttjat ingående underskottsavdrag	5 006	7 115
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 674	-27 199
Övrigt	-125	43
Total skattekostnad	-29 844	-13 168

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 21% (21%). Under 2017 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. Ej skattepliktiga intäkter avser till största delen försäljning av fastigheter i bolagsform samt orealiserad värdeförändring fastigheter.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Rapport över finansiell ställning 2017	Resultaträkning 2017	2016
Uppskjuten skatteskuld:			
Förvaltningsfastigheter	-363 860	-174 591	
Derivat	8 752	-8 534	
Avskrivningar	-103 775	31 411	
Övrigt	-3 333	-2 801	
Totalt	-462 216	-154 515	
Uppskjuten skattekostnad		-154 515	-184 863
Uppskjuten skatteskuld	-462 216		-304 473

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Trophi har en fastighetsportfölj som per 31 december 2017 omfattar 257 förvaltningsfastigheter varav 174 fastigheter i Sverige och 84 fastigheter i Finland.

	2017	2016
Ingående värde	11 266 491	7 043 047
Kursdifferens	91 017	122 288
Förvärv	433 292	3 991 417
Avyttringar	-38 906	-526 950
Investeringar	136 312	116 711
Orealiserad värdeförändring	421 008	519 978
Redovisat värde per 31 december	12 309 214	11 266 491

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2017.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Trophi Fastighets AB tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligast använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, $k=(1+dr)(1+i)-1$, dr= direktavkastningskrav, i=inflation.

Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och

restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre.

En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efterföljande års driftsnetto d.v.s. år 11 om kalkylperioden är 10 år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Varje enskild fastighet har vissa unika karakteristika vilket innebär att det finns vissa skillnader i värderingsparametrar. Trophi Fastighets AB har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter.

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	1,5 - 2,0
Direktavkastning %	6,0 - 8,0
Långsiktig vakansgrad %	0 - 5
Hyresvärde kr per kvm	600 - 1 800

Värderingsprocess

Trophi Fastighets AB anlitar extern fastighetskonsult och värderingsinstitut att utföra värderingar av förvaltningsfastigheterna. Fullständiga externa värderingar av hela fastighetsportföljen sker halvårsvis med värderingstidpunkt 30 juni och 31 december. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad gäller t.ex. uthyrningsgrad och investeringar.

För samtliga förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Driftnettoförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
5,25%	12 175 714	12 852 143	13 528 571	14 205 000	14 881 429
5,50%	11 622 273	12 267 955	12 913 636	13 559 318	14 205 000
5,77%	11 078 293	11 693 753	12 309 214	12 924 675	13 540 135
6,00%	10 653 750	11 245 625	11 837 500	12 429 375	13 021 250
6,25%	10 227 600	10 795 800	11 364 000	11 932 200	12 500 400

Värdetförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
5,25%	-1%	4%	10%	15%	21%
5,50%	-6%	0%	5%	10%	15%
5,77%	-10%	-5%	0%	5%	10%
6,00%	-13%	-9%	-4%	1%	6%
6,25%	-17%	-12%	-8%	-3%	2%

Per den 31 december 2017 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktslängden för dessa avtal är vanligen mellan tre och fem år. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2017.

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2017	2016
Inom ett år	116 484	77 393
Senare än ett men inom fem år	343 653	303 186
Senare än fem år	376 592	461 339
Summa	836 729	841 918

Not 10 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Trophi-koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Styrelsen i Trophi Fastighets AB har fastställt finanspolicy för koncernen. Koncernen ska ha en belåningsgrad om maximalt 60%, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens långsiktiga ägarperspektiv samt viljan att minimera refinansieringsrisken tillämpas lång kapitalbindning, innebärande löptid på 3 - 7 år för nya banklån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

31-Dec-17				
	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	2 546	-	2 546	2 546
Derivatinstrument	-	5 359	5 359	5 359
Upplupna intäkter och övriga fordringar	50 992	-	50 992	50 992
Likvida medel	560 413	-	560 413	560 413
Summa	613 951	5 359	619 310	619 310

	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder inklusive aktieägarlån	7 506 254	-	7 506 254	7 506 254
Derivatinstrument	-	46 617	46 617	46 617
Upplupna kostnader och övriga skulder	238 402	-	238 402	238 402
Leverantörsskulder	4 469	-	4 469	4 469
Summa	7 749 125	46 617	7 795 742	7 795 742

31-Dec-16				
	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	4 116	-	4 116	4 116
Derivatinstrument	-	5 443	5 443	5 443
Upplupna intäkter och övriga fordringar	65 207	-	65 207	65 207
Likvida medel	387 486	-	387 486	387 486
Summa	456 809	5 443	462 252	462 252

	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder inklusive aktieägarlån	7 334 087	-	7 334 087	7 334 087
Derivatinstrument	-	86 008	86 008	86 008
Upplupna kostnader och övriga skulder	235 856	-	235 856	235 856
Leverantörsskulder	5 338	-	5 338	5 338
Summa	7 575 281	86 008	7 661 289	7 661 289

Verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

Derivatinstrument

Derivatinstrument består av ränteswappar som värderas till verkligt värde genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. Räntederivaten återfinns i värderingskategori 2 i värderingshierarkin.

Koncernen har både derivatsskulder och derivatfordringar per den 31 december 2017 vilka särredovisas i balansräkningen.

Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2017 till 7 506 000 tkr (7 789 784 tkr).

Övriga finansiella tillgångar och skulder

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor.

Koncernen är exponerad mot förändringar i marknadsräntor eftersom koncernens långfristiga finansiering till viss del löper med rörlig ränta. För att begränsa ränterisken ingås, för huvuddelen av finansieringen, räntesäkringsavtal. Räntesäkringarna är tecknade med ISDA dokumentation och i samtliga räntesäkringar erhåller koncernen en fast ränta.

Per den 31 december 2017 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 15 086 tkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 6 946 tkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2017 till 1,6 år.

Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisk i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 11.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter. Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Trophi-koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisk är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

Likviditet och refinansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Likviditets- och refinansieringsrisken begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare.

Trophis har ett teckningsåtagande med Tredje AP-fonden. Teckningsåtagandet fungerar som ett kreditlöfte, med en uppsägningstid om 18 månader, där ägarna förbinder sig att på Trophis begäran köpa företagscertifikat upp till 2 mdkr.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2017. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per samma datum. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Förfallotid	Räntebärande skulder	Derivat-instrument	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Totalt
0-6 månader	2 452 704	-	4 469	67 792	2 524 965
6-12 månader	48 463	-	-	-	48 463
1-2 år	2 665 291	-	-	-	2 665 291
2-3 år	732 508	-	-	-	732 508
3-5 år	1 849 640	-	-	-	1 849 640
>5 år	-	-	-	-	0
Summa	7 748 606	0	4 469	67 792	7 820 867

Bolag inom Trophi-koncernen har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Trophi-koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2017.

Riskhantering av kapital

Trophis finanspolicy styr företagens och koncernens finansieringsverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna.

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Trophi-koncernen finansieras per den 31 december 2017.

	31-Dec-17	31-Dec-16
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	2 711 265	2 571 015
Lån från ägare	604 282	2 063 537
Externa lån	6 901 972	5 270 551
Summa finansiering	10 317 519	10 005 103

Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31-Dec-17	31-Dec-16
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (fast ränta)	4 067 713	4 829 290
Banklån (rörlig ränta)	442 400	441 261
Aktieägarlån	604 282	2 063 537
Summa långfristiga skulder	5 114 395	7 334 088
Företagscertifikat	1 300 000	-
Kortfristig skuld kreditinstitut	1 091 859	-
Summa kortfristiga skulder	2 391 859	-
Summa räntebärande krediter och lån	7 506 254	7 334 088

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

	Högst 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	2 657 282	-	4 848 972	-	7 506 254

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick till 1,7 procent per den 31 december 2017. Av de externa lånen har 68 procent upptagits i SEK och resterande del i EUR.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet med 6 901 972 tkr. De säkerheter som ställts är teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag. En outnyttjad checkkredit finns om 200 000 000 kr.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:	31-Dec-17	31-Dec-16
Mellan 1 och 2 år	2 313 085	1 707 484
Mellan 2 och 3 år	572 953	3 052 894
Mellan 3 och 4 år	1 315 000	746 087
Mellan 4 och 5 år	309 075	1 827 623
Senare än fem år	604 282	2 063 770
Summa	5 114 395	9 397 858

*Icke
kassaflödespåverkande förändringar*

	UB 2016	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakurs-differenser	UB 2017
Långfristiga lån	7 334 088	-1 208 795	-1 091 859	-	80 961	5 114 395
Kortfristiga lån	-	1 300 000	1 091 859	-	-	2 391 859
Övriga långfristiga skulder	233	-	-	-233	-	0
Derivatinstrument	86 008	-	-	-28 274	-11 117	46 617
Summa skulder härrörande från finansierings- verksamheten	7 420 329	91 205	0	-28 507	69 844	7 552 871

Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31-Dec-17	31-Dec-16
Banktillgodohavanden och kassamedel	560 397	387 486
Spärrade medel	16	-
Summa	560 413	387 486

Not 11.3 Hyresfordringar

	31-Dec-17	31-Dec-16
Hyresfordringar	7 190	11 350
Avsättning för osäkra fordringar	-4 644	-7 234
Summa	2 546	4 116

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2017

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 575	0	1 575
Förfallna sedan 31–60 dagar	328	0	328
Förfallna sedan 61–90 dagar	573	0	573
Förfallna sedan 91–180 dagar	0	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	4 714	-4 644	70
Summa förfallna fordringar	7 190	-4 644	2 546
Ej förfallna fordringar		-	
Summa	7 190	-4 644	2 546

Avsättning för osäkra hyresfordringar

	31-Dec-17	31-Dec-16
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	7 234	1 369
Avsättning under året	886	4 803
Tillkommande vid förvärv	-300	4 441
Återförda definitivbokade hyresförluster	-439	-3 379
Avgående vid försäljning	-2 737	-
Summa	4 644	7 234

Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31-Dec-17	31-Dec-16
Fordringar på motparter vid förvärv	-	10 908
Övriga fordringar	33 033	23 436
Summa	33 033	34 344

Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	31-Dec-17	31-Dec-16
Pantsatta aktier i dotterföretag	3 663 917	2 942 491
Pantsatta fordringar	928	166
Fastighetsinteckningar	12 533 885	8 179 790
Summa	16 198 730	11 122 447

Tillgångarna som anges i noten kan tas i anspråk vid överträdelse av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

Not 11.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31-Dec-17	31-Dec-16
Transaktionskostnader	-	-
Finansiella kostnader	3 757	5 826
Hysesrabatter	-	3 545
Mediakostnader	6 312	16 966
Försäkringar	1 041	512
Övrigt	6 848	4 014
Summa	17 958	30 863

Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31-Dec-17	31-Dec-16
Moms	26 008	25 352
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	834	3 104
Depositioner	1 078	261
Övrigt	39 822	63 209
Summa	67 742	91 926

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-Dec-17	31-Dec-16
Förutbetalda hyror	112 454	95 116
Transaktionskostnader	-	3 877
Driftskostnader	47 878	33 824
Revision	-	36
Ränta	2 542	2 632
Övrigt	7 786	8 444
Summa	170 660	143 929

Not 13 Eget kapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2017	1 000 000	100 000
Per 31 december 2017	1 000 000	100 000

Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Trophi Fastighets AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Redito AB. Enligt detta avtal har Redito AB uppdraget att fungera som management för Trophi Fastighets AB med tillhörande dotterbolag, innebärande bland annat roller som VD, fastighetschef, transaktionsansvarig och ekonomi- och finanschef. Arvodet till Redito AB för år 2017 uppgick till 64,4 mkr (51,6 mkr). Avtalet med Redito AB har en löptid som sträcker sig över flera år.

Tredje AP-fonden har lämnat aktieägarlån till Trophi-koncernen som en del i finansieringen av verksamheten. Per den 31 december 2017 uppgår lånen från ägaren till 604 mkr. Lånen löper med en ränta motsvarande 3,75 procent i Sverige och 3,25 procent i Finland. Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2017 uppgick till 33 mkr var reglerad per den 31 december 2017. Räntesatsen är föremål för årlig översyn. Under räkenskapsåret 2017 har lån till ägarna återbetalats med 1 767 714 140 kr.

Trophi har ett teckningsåtagande med Tredje AP-fonden. Teckningsåtagandet fungerar som ett kreditlöfte, med en uppsägningstid om 18 månader, där ägarna förbinder sig att på Trophis begäran köpa företagscertifikat upp till 2 mdkr. Ingen del av teckningsåtagandet har utnyttjats under räkenskapsåret 2017.

Not 15 Samarbetsarrangemang

I den finska delen av Trophi koncernens fastighetsportfölj finns det ett antal delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Detta är en strategisk och vanligt förekommande form av samarbetsarrangemang i Finland när det gäller ägande och förvaltning av fastigheter.

Följande bolag inom Trophi-koncernen är klassade som gemensamma verksamheter (joint operations). Inga bolag inom koncernen ingår i gemensamt styrda företag (joint ventures).

Företag	Org nr	Huvudsaklig verksamhetsort	Andel, %
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	43
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	48
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	20
Asunto OY Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14
Asunto OY Kotkan Senioripooki	2260831-6	Helsingfors	15
Kiinteistö OY Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Helsingfors	70
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	Helsingfors	95
Kiinteistö OY Liikekannel	0602811-9	Helsingfors	42
Kiinteistö OY Merenpahu	0358944-7	Helsingfors	35
Kiinteistö OY Pattijoen Keskus	0545713-0	Helsingfors	57
Kiinteistö OY Perniön Liikekeskus	0874050-5	Helsingfors	25
Kiinteistö OY Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	Helsingfors	76
Kiinteistö OY Puistolankitalo	0940326-0	Helsingfors	37
Kiinteistö OY Pähkinätori	0124264-2	Helsingfors	68
Kiinteistö OY Ähtärin Monitori	0605835-0	Helsingfors	38
Kuivasjärven Liikekeskus OY	0536084-9	Helsingfors	82
Kuokkalan Liikekeskus OY	0836273-5	Helsingfors	35
Mäntän Pysäköinti OY	0622565-7	Helsingfors	48
Puistolankitalo Liikekeskus OY	0200334-4	Helsingfors	40
Routionmäen Palvelukeskus OY	0128682-1	Helsingfors	33
Tapaninkylän Liikekeskus OY	0757940-6	Helsingfors	60
Kiinteistö OY Villähteen Liikekeskus	0659699-2	Helsingfors	71
Kiinteistö OY Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	Helsingfors	43
Kiinteistö OY Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Helsingfors	42

Not 16 Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Intäkter	2	64 050	46 377
Summa intäkter		64 050	46 377
Administrationskostnader	3,4	-71 791	-56 055
Finansiella intäkter	5	95 450	88 049
Finansiella kostnader	5	-21 746	-56 861
Resultat av andelar i koncernbolag	6	151 405	18 194
Resultat efter finansiella poster		217 368	39 704
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till periodiseringsfond		-13 169	-
Lämnade koncernbidrag		-33 518	-76 883
Resultat före skatt		170 681	-37 179
Skatt		-8 692	-566
Årets resultat		161 989	-37 745

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	6	2 404 864	2 225 795
Långfristiga fordringar hos dotterföretag		2 639 127	2 278 864
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 043 991	4 504 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		401 444	202 844
Aktuell skattefordran		-	6 551
Övriga fordringar		41	4 718
Förutbetalda kostnader		155	-
Likvida medel		382 364	178 034
Summa omsättningstillgångar		784 004	392 147
SUMMA TILLGÅNGAR		5 827 995	4 896 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	7	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 554 452	2 451 947
Årets resultat		161 989	-37 745
Summa eget kapital		2 816 441	2 514 202
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2017		13 169	-
Summa obeskattade reserver		13 169	-
Långfristiga skulder			
Lån från aktieägare	8	310 161	1 368 439
Summa långfristiga skulder		310 161	1 368 439
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder kreditinstitut		1 300 000	-
Skulder koncernföretag		1 381 161	1 010 169
Aktuell skatteskuld		1 440	-
Övriga kortfristiga skulder		4 024	3 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 599	594
Summa kortfristiga skulder		2 688 224	1 014 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 827 995	4 896 806

Ställda säkerheter specificeras i not 10

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2015	100 000	1 083 650	-66 631	1 117 019
Erhållna aktieägartillskott	-	1 434 928	-	1 434 928
Omföring fg års resultat	-	-66 631	66 631	0
Årets resultat	-	-	-37 745	-37 745
Eget kapital per den 31 december 2016	100 000	2 451 947	-37 745	2 514 202
Erhållna aktieägartillskott	-	140 250	-	140 250
Omföring fg års resultat	-	-37 745	37 745	0
Årets resultat	-	-	161 989	161 989
Eget kapital per den 31 december 2017	100 000	2 554 452	161 989	2 816 441

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löpande verksamhet			
Intäkter		64 050	46 377
Administrationskostnader		-71 791	-56 056
Erhållna räntor		95 450	88 049
Betalda räntor		-21 746	-56 881
Betalda inkomstskatter		-701	-120
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		65 262	21 369
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-76 191	40 959
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		372 619	171 935
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		361 690	233 238
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av andelar i dotterföretag	6	-179 069	-1 435 040
Utlåning till dotterföretag		-360 263	-311 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-539 332	-1 746 771
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring lån från ägare	8	-1 058 278	74 107
Upptagna lån från kreditinstitut		1 300 000	-
Förändring aktieägartillskott		140 250	1 434 928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		381 972	1 509 035
Årets kassaflöde		204 330	-4 498
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		178 034	182 532
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		382 364	178 034

Noter till moderbolagets årsredovisning

Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

Tillämpade regler och bestämmelser

Moderföretagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderföretaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen. Avvikelserna presenteras nedan.

Finansiella tillgångar och skulder

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IAS 39 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med årsredovisningslagen anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuella nedskrivningar och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdeposition.
Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

Not 2 Intäkter

Bolagets intäkter består i sin helhet av försäljning av managementtjänster till koncernens dotterbolag.

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2017	2016
Portfölj- och bolagsarvode	-44 836	-34 838
Fastighetsförvaltningsarvode	-24 111	-19 198
Konsultkostnader	-1 033	-1 425
Advokatkostnader	-182	-36
Övrigt	-1 629	-558
Summa administrationskostnader	-71 791	-56 055

Not 4 Ersättning till revisorer

EY	2017	2016
Revisionsuppdrag	-375	-375
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-338	-490
Skatterådgivning	-	-190
Summa ersättning till revisorer	-713	-1 055

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2017	2016
Ränteintäkter från dotterföretag	95 448	87 956
Övriga ränteintäkter	2	64
Summa	95 450	88 020

Finansiella kostnader	2017	2016
Räntekostnader, aktieägarlån	-16 131	-58 003
Övriga finansiella kostnader	-5 615	1 143
Summa	-21 746	-56 860

Not 6 Aktier i dotterföretag

Trophi Fastighets ABs direktägda dotterföretag förtecknas i tabellen nedan. För fullständig koncernbild se not 1 för koncernredovisningen.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049	257 292
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200	73 904
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650	138 648
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	289 970	288 682
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 200 050	1 200 031
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	105 451	133 966
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482	188 132
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8189	Stockholm	100	74 800	91 368
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 162	168 553
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100	50	41
Totalt				2 404 864	2 540 617

Ingående anskaffningsvärde	2 225 795
Årets anskaffningar	50
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	179 019
Nedskrivning	-
Återföring av nedskrivning	-
Utgående anskaffningsvärde	2 404 864

Not 7 Eget kapital

	Antal Aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2017	1 000 000	100
Per 31 december 2017	1 000 000	100

Not 8 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån. De beskrivningar om finansiell riskhantering som återfinns bland koncernens noter gäller även för moderbolaget.

	31-Dec-17	31-Dec-16
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från aktieägarna	310 161	1 368 439
Summa långfristiga skulder	310 161	1 368 439
Företagscertifikat	1 300 000	-
Summa kortfristiga skulder	1 300 000	-
Summa räntebärande krediter och lån	1 610 161	1 368 439

Moderbolagets exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

	Högst 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
31-Dec-17					
Lånebelopp	-	-	310 161	-	310 161

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på aktieägarlånen uppgick till 3,69 procent per den 31 december 2017. 29 procent av all upplåning har skett i SEK och 71 procent i EUR.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31-Dec-17	31-Dec-16
Mellan 1 och 2 år	-	597 050
Mellan 2 och 3 år	134 312	580 290
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	175 849	191 099
Summa	310 161	1 368 439

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-Dec-17	31-Dec-16
Teckningsåtagande	1 008	-
Konsultkostnader	591	310
Revisionsarvode	-	284
Summa	1 599	594

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	31-Dec-17	31-Dec-16
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 114 844	1 958 682
Borgen för lån i dotterbolag	5 600 319	5 270 551
Summa	7 715 163	7 229 233

Not 11 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31-dec-17	31-dec-16
Balanserat resultat	2 554 452 464	2 451 947 435
Årets resultat	161 988 389	-37 744 970
Summa	2 716 440 853	2 414 202 465

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande,
kr:

Överförs till ny räkning	2 716 440 853	2 414 202 465
Summa	2 716 440 853	2 414 202 465

Stockholm den 14 maj 2018

Bengt Hellström
Styrelsens ordförande

Klas Åkerbäck
Styrelseledamot

Mats Holgerson
Styrelseledamot

Jan Björk
Verkställande direktör

Kristina Pettersson Post
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 14 maj 2018

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trophi Fastighets AB (publ), org.nr 556914-7647

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 maj 2018

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor