

Styrelsen och verkställande direktören för

**Trophi Fastighets AB (publ)**

Org.nr 556914-7647

avger härmed

**årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

och

**koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

*h*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bolagets och koncernens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Sverige och Finland, primärt inom livsmedelssektorn. Per den 31 december 2016 äger Trophi-koncernen 258 stycken (247) förvaltningsfastigheter, varav 174 stycken (165) i Sverige och 84 stycken (82) i Finland, med ett totalt marknadsvärde om drygt 11 miljarder kronor. 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 2016 till 786 tkvm (586), varav 594 tkvm (437) i Sverige och 192 tkvm (149) i Finland.

### Verksamhetsåret 2016

Trophi har under verksamhetsåret fortsatt sin positionering som det största renodlade fastighetsbolaget inom livsmedelssektorn i Sverige och Finland.

Under verksamhetsåret 2016 genomfördes sju förvärv (sex stycken i Sverige och ett i Finland) som omfattade 16 stycken fastigheter till ett värde av ca 4 miljarder kronor. Affärerna har varit av varierande storlek och har i huvudsak skett genom s.k. bolagsaffärer. Som ett led i renodlingen av fastighetsportföljen har även några fastighetsförsäljningar genomförts under verksamhetsåret.

### Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter, tkr	779 873	624 706	361 441	132 874
Resultat före värdeförändringar och skatt, tkr	326 900	243 329	120 239	29 939
Överskottsgrad, % <sup>(1)</sup>	75	77	75	70
Balansomslutning, tkr	11 731 119	7 440 882	5 757 081	1 838 099
Soliditet, % <sup>(2)</sup>	32	21	18	23
Belåningsgrad, % <sup>(3)</sup>	47	49	51	43

<sup>(1)</sup> Driftsnetto/hysesintäkter

<sup>(2)</sup> Eget kapital/balansomslutningen

<sup>(3)</sup> Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

### Finansiering och likviditet

Verksamheten finansieras dels med säkerställda externa lån från banker och dels med kapital från ägaren Tredje AP-fonden. Per den 31 december 2016 uppgick de externa lånen i koncernen till 5 276 mnkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 47 % (49 %), räknat som externa lån i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan på externa lån uppgick per årsskiftet till 2,0 % (2,2 %). Ägarlånen från Tredje AP-fonden uppgick per den 31 december 2016 till 2 064 mkr (2 055) och löpte med en ränta om 3,75 % (4,25 %) i Sverige och 3,25 % (3,75 %) i Finland. Ca 92 % (95 %) 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 2016. Per den 31 december 2016 redovisar Trophi-koncernen en finansiell skuld på 86 mnkr (76) och en finansiell fordran på drygt 5 mnkr (3). Förändringen av värdet på räntederivaten belastar 2016 års resultat negativt med drygt 5 mnkr (3).

### Investeringar

Under 2016 uppgick förvärv av fastigheter och fastighetsbolag samt investeringar i projekt till över 4 miljarder kronor.

h

## Aktien och aktiekapital

Trophi Fastighets AB ägs till 100 % av Tredje AP-fonden. Aktiekapitalet uppgår till 100 mnkr och antalet aktier till 1 000 000 stycken. Som ett led i finansieringen av verksamheten har Tredje AP-fonden tillskjutit totalt 2 571 mnkr i ovillkorade aktieägartillskott, varav 1 435 mnkr tillskjutits under 2016.

## 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 vidare avtal med Newsec Asset Management AB gällande fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning i Sverige och med Tilini Oy gällande 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 så 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 i balansräkningen 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

Efter räkenskapsårets utgång upprättade Trophi ett företagscertifikatprogram. Den första emissionen skedde i januari och uppgick till 1 miljard kronor.

## 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 hålla i sig även framöver, varför målsättningen är att utöka Trophi-koncernens fastighetsbestånd under de kommande åren. Den finska ekonomin visar tecken på viss återhämtning. Bedömningen är att Finlands svaga ekonomi inte påverkat Trophis verksamhet negativt hittills.

## Styrelsens arbeten och företagets styrning

Styrelsen består av fyra ordinarie ledamöter utan några suppleanter. Styrelsens sammansättning har förändrats efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade 18 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår ifrån framtagen arbetsordning och VD-instruktion samt andra policys och riktlinjer.

## Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

## Miljöpåverkan

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

h

## Hållbarhetsarbete

Trophis arbetar kontinuerligt med hållbarhetsfrågor, främst inom områdena byggmaterial, energibesparing och inköp. Under året har en handlingsplan för att stärka bolagets arbete med hållbarhetsfrågor utarbetats. Uppföljning och utvärdering av Trophis hållbarhetsarbete sker årsvis samtidigt som en uppdatering av handlingsplanen för kommande år görs.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	1 017 018 496
Aktieägartillskott	1 434 928 939
Årets resultat	<u>- 37 744 970</u>
<b>Summa</b>	<b>2 414 202 465</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	<u>2 414 202 465</u>
<b>Summa</b>	<b>2 414 202 465</b>

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.

h

## Rapport över totalresultat, koncern

Tkr	Not	2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	3	779 873	624 706
Drifts- och underhållskostnader	4, 6	-193 373	-141 701
<b>Driftsnetto</b>		<b>586 500</b>	<b>483 005</b>
Administrationskostnader	4, 6	-84 544	-71 748
Finansiella intäkter	7	244	145
Finansiella kostnader	7	-175 300	-168 073
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>326 900</b>	<b>243 329</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5.1	618 097	66 306
Värdeförändringar derivatinstrument	5.2	-5 315	-3 655
<b>Resultat före skatt</b>		<b>939 682</b>	<b>305 980</b>
Skatt	8	-198 031	-95 539
<b>Årets resultat</b>		<b>741 651</b>	<b>210 441</b>
Övrigt totalresultat		24 728	-4 253
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>766 379</b>	<b>206 188</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		741 651	210 441
Innehav utan betydande inflytande		-	-
<b>Summa</b>		<b>741 651</b>	<b>210 441</b>

h

## Rapport över finansiell ställning, koncern

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	11 266 491	7 043 047
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 266 491</b>	<b>7 043 047</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Derivatinstrument	10	5 443	2 602
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 443</b>	<b>2 602</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	11.3	4 116	3 906
Aktuell skattefordran		2 376	5 840
Övriga fordringar	11.4	34 344	35 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	30 863	14 422
Likvida medel	11.2	387 486	335 120
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>459 185</b>	<b>395 233</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 731 119</b>	<b>7 440 882</b>

*h*

## Rapport över finansiell ställning, koncern

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag</b>	13		
Aktiekapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 571 015	1 136 086
Omräkningsdifferens		36 228	11 500
Balanserat resultat		316 230	105 789
Årets resultat		741 651	210 441
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 765 124</b>	<b>1 563 816</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	8	304 473	117 043
Derivatinstrument	10	86 008	76 580
Skulder till kreditinstitut	11.1	5 270 551	3 470 911
Skulder till ägare	11.1	2 063 537	2 054 547
Övriga långfristiga skulder	11.1	233	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 724 802</b>	<b>5 719 081</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	10	5 338	19 744
Ränta på skulder till ägare	11.1,14	-	21
Aktuell skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder	11.7	91 926	54 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	143 929	83 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>241 193</b>	<b>157 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 731 119</b>	<b>7 440 882</b>

Ställda säkerheter specificeras i not 11.5

h

## Rapport över kassaflöden, koncern

tkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>			
Driftnetto		586 499	483 005
Administrationskostnader		-84 544	- 71 748
Betalda räntor		-169 304	-168 882
Erhållna räntor		244	145
Betalda inkomstskatter		-3 353	- 26 414
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>329 542</b>	<b>216 166</b>
Justeringar av rörelsekapital:			
Ökning/minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-15 049	- 22 580
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		83 098	45 313
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>397 591</b>	<b>238 899</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	9	-4 123 236	- 1 535 210
Försäljning av fastigheter	9	624 885	22 043
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 498 351</b>	<b>- 1 513 167</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	1 752 445	690 994
Upptagna lån från ägare	11.1	-37 416	380 723
Erhållna aktieägartillskott		1 433 763	348 319
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 148 792</b>	<b>1 420 036</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>48 032</b>	<b>145 768</b>
Likvida medel i början av året		335 120	193 994
Kursdifferens likvida medel		4 334	- 4 642
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>387 486</b>	<b>335 120</b>



## Rapport över förändring i eget kapital

tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Per den 1 januari 2015	100 000	787 767	15 753	105 789	1 009 309
Årets resultat	-	-	-	210 441	210 441
Omräkningsdifferens	-	-	-4 253	-	-4 253
Aktieägartillskott	-	348 319	-	-	348 319
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	-	348 319	-	-	348 319
<b>Utgående balans den 31 december 2015</b>	<b>100 000</b>	<b>1 136 086</b>	<b>11 500</b>	<b>316 230</b>	<b>1 563 816</b>

tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Per den 1 januari 2016	100 000	1 136 086	11 500	316 230	1 563 816
Årets resultat	-	-	-	741 651	741 651
Omräkningsdifferens	-	-	24 728	-	24 728
Aktieägartillskott	-	1 434 929	-	-	1 434 929
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	-	1 434 929	-	-	1 434 929
<b>Utgående balans den 31 december 2016</b>	<b>100 000</b>	<b>2 571 015</b>	<b>36 228</b>	<b>1 057 881</b>	<b>3 765 124</b>

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 2016 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

<b>Dotterbolag</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Säte</b>	<b>Andel, %</b>
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 Svärkrona 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 Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100
Trophi Centrumfastigheter 1 AB	556939-9792	Stockholm	100
Trophi Arninge 2 AB	556942-6777	Stockholm	100
Trophi Arninge 1 AB	556942-6785	Stockholm	100

Trophil Tuna Park AB	556942-6785	Stockholm	100
Trophil Boländerna AB	556942-6694	Stockholm	100
Trophil Centrumfastigheter 2 AB	556939-9735	Stockholm	100
Trophil Bäckebo 1 AB	556405-6405	Stockholm	100
Trophil Bäckebo Centrumhandel AB	556730-3887	Stockholm	100
Trophil Bäckebo 2 AB	556740-5229	Stockholm	100
Trophil Weibullsholm AB	556763-2814	Stockholm	100
Trophil Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100
Trophil Tuusula Holding OY	2560707-9	Helsingfors	100
MREC Majavantie 5 KOY	2203080-9	Helsingfors	100
Trophil Malimi Holding OY	2560711-6	Helsingfors	100
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	48
Trophil Tikkurila 1 Holding OY	2560709-5	Helsingfors	100
Trophil Tikkurila 1 OY	2560712-4	Helsingfors	100
Trophil Tikkurila 2 Holding OY	2560708-7	Helsingfors	100
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	43
Trophil Olari Holding OY	2548911-3	Helsingfors	100
MREC Olarin Komeetanranta 3 KOY	0943332-0	Helsingfors	100
Trophil Pakila Holding OY	2606564-6	Helsingfors	100
Trophil Pakila OY	2606558-2	Helsingfors	100
Trophil Kivenlahti Holding OY	2606565-4	Helsingfors	100
Trophil Kivenlahti OY	2606563-8	Helsingfors	100
Trophil Kuulapolku Holding OY	2606566-2	Helsingfors	100
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60
Trophil Kontula Holding OY	2606568-9	Helsingfors	100
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	20
Trophil Vuosaari Holding OY	2606572-6	Helsingfors	100
Trophil Vuosaari OY	2606571-8	Helsingfors	100
Trophil Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100
Trophil 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 Laihan Laihantie 43	2488093-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kauppakäytävä 3	2488094-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lapuan Lassilantie 3	2488095-4	Helsingfors	100

L

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
Trophii Holding Finland 3 AB	559003-8187	Stockholm	100
Trophii Viiki Holding OY	2683325-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Helsingin Viikintori 3	1962618-5	Helsingfors	100
Trophii Jämsä Holding OY	2683337-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	Helsingfors	100
Trophii Akaa Holding OY	2683332-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Toijalan Karantie 2	2319171-9	Helsingfors	100
Trophii Oulu Holding OY	2683339-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Helsingfors	42

h

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

De finansiella rapporterna avser Trophi Fastighets AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid 2016 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 2016 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

### 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.

h

## **Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna**

---

### **Nya IFRS som tillämpats på räkenskapsår som inleds 1 januari 2016**

Koncernen och moderföretaget tillämpar i årsredovisningen för 2016 första gången de ändringar av standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2016 eller senare. Förutom de ändringar som omnämns nedan har dessa inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar med tillämpning från 2016 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.

Standarden är ännu ej godkänd av EU och Trophi har ännu inte gjort en fullständig bedömning av standardens effekt på bolagets redovisning.

### **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.

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 första genomgång av avtalen och bedömer preliminärt att påverkan av standarden blir relativt liten.

### **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.

h

## **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 överlätna 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 företagens 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 värdestebringning 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

h

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 överförts 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*

Trophis-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.

Hyresfordringar 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 eventualförpliktelser**

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. Eventualförpliktelser 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 eventualförpliktelser 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:

h

### 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

Hysesfordringar 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.

*h*

### Not 3 Fördelning av hyresintäkter

Hyresintäkterna fördelade utifrån kedjetillhörighet	2016	2015
<b>Sverige</b>		
Axfood	118 173	91 325
ICA	124 093	129 956
Bergendahlgruppen	28 804	28 781
Coop	79 344	57 038
Netto	2 186	2 184
Övriga	14 642	12 062
<b>Summa dagligvaror</b>	<b>367 242</b>	<b>321 346</b>
Övriga hyresgäster	114 070	57 930
Övriga intäkter (drifttillägg)	62 999	35 825
<b>Summa hyresintäkter Sverige</b>	<b>544 311</b>	<b>415 101</b>
<b>Finland</b>		
HOK Elanto	99 844	95 032
Kesko	92 854	113 054
Övriga	17 093	
<b>Summa dagligvaror</b>	<b>209 791</b>	<b>208 086</b>
Övriga hyresgäster	1 106	1 316
Övriga intäkter (drifttillägg)	24 666	203
<b>Summa hyresintäkter Finland</b>	<b>235 563</b>	<b>209 605</b>
<b>Summa totala hyresintäkter</b>	<b>779 873</b>	<b>624 706</b>

### Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2016	2015
<b>Drifts- och underhållskostnader</b>		
Driftskostnader	-92 944	- 66 754
Underhåll	-54 062	- 43 067
Tomträttsavgäld & arrenden	-3 773	- 3 075
Fastighetsskatt	-35 040	- 25 823
Övrigt	-7 554	- 2 982
<b>Summa drifts- och underhållskostnader</b>	<b>-193 373</b>	<b>- 141 701</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Portfölj- och bolagsarvode	-51 590	- 42 312
Fastighetsförvaltningsarvode	-22 573	- 18 665
Konsultkostnader	-1 069	- 2 823
Revisionsuppdrag	-4 263	- 4 849
Fastighetsvärdering	-2 752	- 1 870
Advokatkostnader	-840	-283
Övrigt	-1 457	-946
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>-84 544</b>	<b>- 71 748</b>

h

	2016	2015
<b>Ersättning till revisorer, Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	-3 520	- 3 682
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-743	- 1 167
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>-4 263</b>	<b>- 4 849</b>

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 5.1 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

	2016	2015
Orealiserad värdeförändring	519 978	74 748
Realiserad värdeförändring	98 119	- 8 442
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>618 097</b>	<b>66 306</b>

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

#### Not 5.2 Värdeförändringar derivatinstrument

	2016	2015
Orealiserad värdeförändring	-5 315	- 3 655
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>-5 315</b>	<b>- 3 655</b>

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 2016 erhållit 110.000 kr var i ersättning, i enlighet med beslut på extra bolagsstämma.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	2016	2015
Kvinnor	1	1
Män	4	4
	5	5

h

## Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2016	2015
Ränteintäkter	244	145
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>244</b>	<b>145</b>
Finansiella kostnader	2016	2015
Räntekostnader		
- banklån	-88 867	- 71 046
- lån från aktieägare	-80 437	-90 839
Övriga finansiella kostnader	-5 996	- 6 188
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-175 300</b>	<b>- 168 073</b>

## Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2016 är följande:

	2016	2015
<b>Resultaträkning koncernen</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	-6 819	- 4 458
Korrigering av skatt från föregående år	-6 349	- 6 391
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-184 863	- 84 690
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>-198 031</b>	<b>- 95 539</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultat före skatt	939 682	305 980
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige och Finland	-206 833	- 60 674
Skatt från föregående år	-6 349	- 6 391
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	220 055	18
Skatteeffekt utnyttjat ingående underskottsavdrag	7 115	6 487
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27 199	- 34 459
Övrigt	43	-520
<b>Total skattekostnad</b>	<b>-13 168</b>	<b>- 95 539</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 21% (31%). Under 2016 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Rapport över finansiell ställning 2016	Resultat- räkning 2016	2015
<b>Uppskjuten skatteskuld:</b>			
Förvaltningsfastigheter	-185 945	-143 503	
Derivat	17 191	1 451	
Avskrivningar	-135 186	-45 398	
Övrigt	-533	2 587	
<b>Totalt</b>	<b>-304 473</b>	<b>-184 863</b>	
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>		<b>-184 863</b>	<b>-84 690</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-304 473</b>		<b>-117 043</b>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

Trophí-koncernen har en fastighetsportfölj som, per 31 december 2016, omfattar 258 stycken handelsfastigheter varav 174 stycken finns i Sverige och 84 stycken i Finland. Det samlade verkliga värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 266 491 tkr (7 043 047 tkr). Den realiserade värdeförändringen under året, uppgick totalt till 519 978 tkr (74 748 tkr). Värdeuppgången förklaras främst av ökade hyresintäkter samt förändrade avkastningskrav.

	2016	2015
Ingående värde	7 043 047	5 529 766
Tillgångsförvärv	4 230 416	1 468 982
Avyttringar	-526 950	- 30 449
Orealiserad värdeförändring	519 978	74 748
Redovisat värde per 31 december	11 266 491	7 043 047

### 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 2016.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Trophí 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. Trophí 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 - 2 500

L

### Värderingsprocess

Trophi Fastighets AB anlitar en extern fastighetskonsult och värderingsinstitut att utföra värderingar av sina förvaltningsfastigheter. I samband med förvärv av fastigheter görs en förenklad extern värdering som stöd i transaktionsarbetet. 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 tabell 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%
4,75%	11 112 613	11 729 980	12 347 347	12 964 715	13 582 082
5,00%	10 556 982	11 143 481	11 729 980	12 316 479	12 902 978
5,21%	10 139 842	10 703 166	11 266 491	11 829 816	12 393 140
5,50%	9 597 256	10 130 437	10 663 618	11 196 799	11 729 980
5,75%	9 179 984	9 689 983	10 199 983	10 709 982	11 219 981

#### Värdeförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
4,75%	-1%	4%	10%	15%	21%
5,00%	-6%	-1%	4%	9%	15%
5,21%	-10%	-5%	0%	5%	10%
5,50%	-15%	-10%	-5%	-1%	4%
5,75%	-19%	-14%	-9%	-5%	0%

Per den sista december 2016 innehas fastigheter som klassificeras som operationella leasingavtal uppgående till 11 266 491 tkr. Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2016.

Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal framkommer nedan:

	2016	2015
Inom ett år	77 393	42 342
Senare än ett men inom fem år	303 186	311 935
Senare än fem år	461 339	243 838
<b>Summa</b>	<b>841 918</b>	<b>598 115</b>



## 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 50 - 60%, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Resterande del av verksamheten finansieras med ägarlån från Tredje AP-fonden samt eget kapital. Mot bakgrund av koncernens långsiktiga ägarperspektiv samt viljan att minimera omfinansieringsrisken tillämpas lång kapitalbindning, innebärande löptid på 3 - 5 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-16				
	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
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
<b>Summa</b>	<b>456 809</b>	<b>5 443</b>	<b>462 252</b>	<b>462 252</b>
	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
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
<b>Summa</b>	<b>7 575 281</b>	<b>86 008</b>	<b>7 661 289</b>	<b>7 661 289</b>
31-Dec-15				
	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Hysesfordringar	3 906	-	3 906	3 906
Derivatinstrument	-	2 602	2 602	2 602
Upplupna intäkter och övriga fordringar	36 630	-	36 630	36 630
Likvida medel	335 120	-	335 120	335 120
<b>Summa</b>	<b>375 656</b>	<b>2 602</b>	<b>341 628</b>	<b>378 258</b>

	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
<b>Räntebärande skulder</b>				
inklusive aktieägarlån	5 525 458	-	5 525 458	5 645 435
Derivatinstrument	-	76 580	76 580	76 580
Upplupna kostnader och övriga skulder	61 873	-	61 873	61 873
Leverantörsskulder	19 744	-	19 744	19 744
<b>Summa</b>	<b>5 607 075</b>	<b>76 580</b>	<b>5 621 782</b>	<b>5 803 632</b>

#### 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. Räntederivatet återfinns i värderingskategori 2 i värderingshierarkin.

Koncernen har både derivatsskulder och derivatfordringar per den 31 december 2016 vilka särredovisas i balansräkningen.

#### Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder till kreditinstitut beräknas per 31 december 2016 till 5 250 555 tkr och skuld till ägare beräknas till 2 539 229 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 hantera ränterisken ingås, för huvuddelen av finansieringen, ränteswapavtal med banker. Ränteswapparna är tecknade med ISDA dokumentation och i samtliga ränteswappar erhåller koncernen en fast ränta.

Per den 31 december 2016 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 4 424 tkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

h

Den räntebärande nettoskuldspositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 54 914 tkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2016 till 3 år.

#### Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisker 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 kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

#### Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. I Trophi-koncernens finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som minimerar risken för att bolaget hamnar i likviditetsproblem. Målsättningen är att upprätthålla en jämn löptidsprofil för utestående skulder för att hantera refinansiering jämnt över tiden.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2016. 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	87 059	-	5 338	91 926	184 323
6-12 månader	87 059	-	-	-	87 059
1-2 år	1 846 755	-	-	-	1 846 755
2-3 år	3 139 157	-	-	-	3 139 157
3-5 år	2 622 700	-	-	-	2 622 700
>5 år	-	-	-	-	0
<b>Summa</b>	<b>7 782 730</b>	<b>0</b>	<b>5 338</b>	<b>91 926</b>	<b>7 879 994</b>

Trophi-koncernen är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, varav de viktigaste utgörs av koncernens räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Trophi-koncernen uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2016.

#### Riskhantering av kapital

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.

h

Nedanstående tabell visar hur Trophi-koncernen finansieras per den 31 december 2016.

	31-Dec-16	31-Dec-15
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	2 571 015	1 136 086
Lån från ägare	2 063 537	2 054 547
Externa lån	5 270 551	3 470 911
<b>Summa finansiering</b>	<b>10 005 103</b>	<b>6 761 544</b>

### Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31-Dec-16	31-Dec-15
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (fast ränta)	4 829 290	3 293 755
Banklån (rörlig ränta)	441 261	177 156
Aktieägarlån	2 063 537	2 054 547
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 334 088</b>	<b>5 525 458</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa räntebärande krediter och lån</b>	<b>7 334 088</b>	<b>5 525 458</b>

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

	Högst 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	441 261	-	6 892 827	-	7 334 088

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 2,0 procent per den 31 december 2016. Av de externa lånen har 70 procent upptagits i SEK och resterande 30 procent i EUR.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet med 5 270 551 tkr. De säkerheter som ställts för lånen är pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:	31-Dec-16	31-Dec-15
Mellan 1 och 2 år	1 707 484	-
Mellan 2 och 3 år	3 052 894	1 727 869
Mellan 3 och 4 år	746 087	2 629 204
Mellan 4 och 5 år	1 827 623	1 168 385
<b>Summa</b>	<b>7 334 088</b>	<b>5 525 458</b>

### Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31-Dec-16	31-Dec-15
Banktillgodohavanden och kassamedel	387 486	333 764
Spärrade medel	-	1 356
<b>Summa</b>	<b>387 486</b>	<b>335 120</b>

### Not 11.3 Hyresfordringar

	31-Dec-16	31-Dec-15
Hyresfordringar	11 350	5 275
Avsättning för osäkra fordringar	-7 234	-1 369
<b>Summa</b>	<b>4 116</b>	<b>3 906</b>

#### Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2016

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 743	0	1 743
Förfallna sedan 31–60 dagar	216	0	216
Förfallna sedan 61–90 dagar	-22	0	-22
Förfallna sedan 91–180 dagar	64	-51	13
Förfallna sedan mer än 180 dagar	9 349	-7 183	2 166
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>11 350</b>	<b>-7 234</b>	<b>4 116</b>
Ej förfallna fordringar		-	
<b>Summa</b>	<b>11 350</b>	<b>-7 234</b>	<b>4 116</b>

### Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31-Dec-16	31-Dec-15
Forordringar på motparter vid förvärv	10 908	-
Övriga fordringar	23 436	35 945
<b>Summa</b>	<b>34 344</b>	<b>35 945</b>

### Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

För skulder till kreditinstitut:	31-Dec-16	31-Dec-15
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 942 491	1 164 854
Pantsatta fordringar	166	819
Fastighetsinteckningar	8 179 790	5 728 330
<b>Summa</b>	<b>11 122 447</b>	<b>6 894 003</b>

### Not 11.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31-Dec-16	31-Dec-15
Transaktionskostnader	-	147
Finansiella kostnader	5 826	7 880
Hyresrabatter	3 545	161
Mediakostnader	16 966	4 209
Försäkringar	512	382
Övrigt	4 014	1 643
<b>Summa</b>	<b>30 863</b>	<b>14 422</b>

h

### Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31-Dec-16	31-Dec-15
Moms	25 352	10 274
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	3 104	735
Depositioner	261	160
Övrigt	63 209	43 116
<b>Summa</b>	<b>91 926</b>	<b>54 285</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-Dec-16	31-Dec-15
Förutbetalda hyror	95 116	60 638
Transaktionskostnader	3 877	-
Driftskostnader	33 824	14 768
Revision	36	1 182
Ränta	2 632	2 189
Övrigt	8 444	5 158
<b>Summa</b>	<b>143 929</b>	<b>83 935</b>

### Not 13 Eget kapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2016	1 000 000	100 000
Per 31 december 2016	1 000 000	100 000

### Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Trophil 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. Jan Björk är VD i såväl Redito AB som i Trophi Fastighets AB. Trophi Fastighets AB betalar Redito AB ett arvode som för år 2016 uppgick till 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 2016 uppgår aktieägarlånen till totalt 2 064 mkr. Lånen löper med en marknadsmässig ränta motsvarande 3,75 procent i Sverige och 3,25 procent i Finland. Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2016 uppgick till 80,4 mkr, är reglerad per den 31 december 2016. Aktieägarlånen har en avtalstid om 5 år och räntesatsen är föremål för årlig översyn.

### 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.

h

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 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 Puistolankallio	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
Puistolankallio 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

Efter räkenskapsårets utgång har Trophi upprättat ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 miljarder kronor. Första emissionen skedde i januari 2017 och uppgick till 1 miljard kronor.

h

## Resultaträkning för moderföretaget

tkr	Not	1 jan 2016 - 31-Dec-16	1 jan 2015 - 31-Dec-15
Intäkter	2	46 377	35 578
<b>Summa intäkter</b>		<b>46 377</b>	<b>35 578</b>
Administrationskostnader	3, 4	-56 055	-46 372
Finansiella intäkter	5	88 049	80 595
Finansiella kostnader	5	-56 861	-66 913
Resultat av andelar i koncernbolag	6	18 194	-289
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>39 704</b>	<b>2 599</b>
Lämnade koncernbidrag		-76 883	-69 230
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-37 179</b>	<b>-66 631</b>
Skatt		-566	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-37 745</b>	<b>-66 631</b>

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

*h*



## Balansräkning för moderföretaget

tkr	Not	31-Dec-16	31-Dec-15
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterföretag	6	2 225 795	790 466
Långfristiga fordringar hos dotterföretag		2 278 864	1 967 133
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 504 659</b>	<b>2 757 599</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		202 844	305 407
Aktuell skattefordran		6 551	7 130
Övriga fordringar		4 718	934
Likvida medel		178 034	182 532
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>392 147</b>	<b>496 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 896 806</b>	<b>3 253 602</b>

h

tkr	Not	31-Dec-16	31-Dec-15
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	7	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 451 947	1 083 650
Årets resultat		-37 745	- 66 631
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 514 202</b>	<b>1 117 019</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån från aktieägare	8	1 368 439	1 294 332
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 368 439</b>	<b>1 294 332</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-	-
Ränta på skulder till ägare		-	21
Skulder koncernföretag		1 010 169	841 003
Aktuell skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder		3 402	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	594	1 159
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 014 165</b>	<b>842 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 896 806</b>	<b>3 253 602</b>

Ställda säkerheter specificeras i not 10

h

## Kassaflödesanalys för moderföretaget

tkr	Not	1 jan 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2015 - 31 dec 2015
<b>Löpande verksamhet</b>			
Intäkter		46 377	35 578
Administrationskostnader		-56 056	- 46 372
Erhållna räntor		88 049	80 595
Betalda räntor		-56 881	- 68 250
Betalda inkomstskatter		-1 145	- 8 664
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>			
		21 369	20 344
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		40 959	763 003
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		171 935	569 424
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		233 238	1 325 314
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Förvärv av andelar i dotterföretag	6	-1 435 040	- 281 925
Utlåning till dotterföretag		-311 731	- 1 128 696
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		-1 746 771	-1 410 621
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån från ägare	8	74 107	-113 672
Erhållna/återbetalade aktieägartillskott		1 434 928	348 319
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		1 509 035	234 647
<b>Årets kassaflöde</b>			
		-4 498	149 340
<b>Kassa och banktillgodohavanden i början av året</b>			
		182 532	33 192
<b>Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut</b>			
		178 034	182 532

h

### Moderföretagets förändring i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital	100 000	787 767	- 52 436	835 331
Erhållna aktieägartillskott	-	348 319	-	348 319
Omföring fg års resultat	-	-52 436	52 436	-
Årets resultat	-	-	- 66 631	- 66 631
Per den 31 december 2015	100 000	1 083 650	- 66 631	1 117 019

tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital	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
Per den 31 december 2016	100 000	2 451 947	-37 745	2 514 202

h

## Noter till moderföretagets 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 kostnadsslag

---

	2016	2015
Portfölj- och bolagsarvode	-34 838	- 27 175
Fastighetsförvaltningsarvode	-19 198	- 15 024
Konsultkostnader	-1 425	- 3 888
Advokatkostnader	-36	-79
Övrigt	-558	-206
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>-56 055</b>	<b>- 46 372</b>

### Not 4 Ersättning till revisorer

---

Ernst & Young	2016	2015
Revisionsuppdrag	-375	-786
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-490	-225
Skatterådgivning	-190	-800
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>-1 055</b>	<b>- 1 811</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föränlads 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

	2016	2015
Ränteintäkter från dotterföretag	87 956	80 585
Övriga ränteintäkter	64	10
<b>Summa</b>	<b>88 020</b>	<b>80 595</b>
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader, aktieägarlån	-58 003	-66 301
Övriga finansiella kostnader	1 143	-612
<b>Summa</b>	<b>-56 860</b>	<b>-66 913</b>

## Not 6 Aktier i dotterföretag

Dotterföretagen inom koncernen förtecknas i tabellen nedan.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde
Trophis Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049
Trophis Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200
Trophis Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650
Trophis Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	110 951
Trophis Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 200 050
Trophis Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	173 482
Trophis Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	105 451
Trophis Holding Finland 3 AB	559003-8189	Stockholm	100	74 800
Trophis Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 162
<b>Totalt</b>				<b>2 225 795</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>		<b>790 466</b>		
Årets anskaffningar		111		
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott		1 434 929		
Återföring av nedskrivning		289		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>2 225 795</b>		

## Not 7 Eget kapital

	Antal Aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2016	1 000 000	100
Per 31 december 2016	1 000 000	100

h

## 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-16	31-Dec-15
<i>Långfristiga:</i>		
Aktieägarlån	1 368 439	1 294 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 368 439</b>	<b>1 294 333</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>1 368 439</b>	<b>1 294 333</b>

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

	Högst 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31-Dec-16</b>					
Lånebelopp	-	-	1 368 439	-	1 368 439

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på aktieägarlånen uppgick till 3,69 procent per den 31 december 2016. 82 procent av all upplåning har skett i SEK och 12 procent i EUR.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31-Dec-16	31-Dec-15
Mellan 1 och 2 år	597 050	-
Mellan 2 och 3 år	580 290	597 050
Mellan 3 och 4 år	0	608 843
Mellan 4 och 5 år	191 099	88 440
<b>Summa</b>	<b>1 368 439</b>	<b>1 294 333</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-Dec-16	31-Dec-15
Konsultkostnader	310	669
Revisionsarvode	284	490
<b>Summa</b>	<b>594</b>	<b>1 159</b>

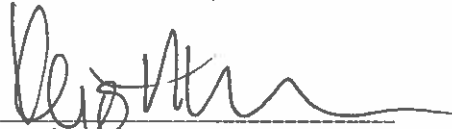
## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	31-Dec-16	31-Dec-15
Pantsatta aktier i dotterföretag	1 958 682	715 406
Borgen för lån i dotterbolag	5 270 551	2 389 354
<b>Summa</b>	<b>7 229 233</b>	<b>3 104 760</b>

Stockholm den 24/5 2017



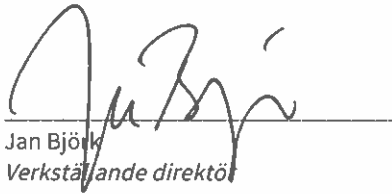
Bengt Hellström  
Styrelsens ordförande



Klas Åkerbäck  
Styrelseledamot



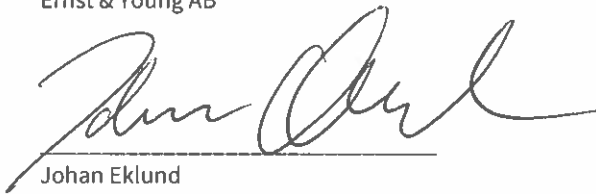
Mats Holgerson  
Styrelseledamot



Jan Björk  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 24/5 2017

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 2016 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 revisionssed 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 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 2016-01-01 - 2016-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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:

- företaget 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 24/5 2017

Ernst & Young AB



Johan Eklund  
Auktoriserad revisor