

Styrelsen och verkställande direktören för

Trophi Fastighets AB (publ)

Org.nr 556914-7647

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets och koncernens verksamhet består i att äga och förvalta handelsfastigheter i Sverige och Finland, med fokus på livsmedelsbutiker. Trophi är det största renodlade fastighetsbolaget inom dagligvaruhandeln i Sverige och Finland. Per den 31 december 2019 äger Trophi-koncernen 275 (281) förvaltningsfastigheter, varav 165 (168) fastigheter i Sverige och 110 (113) fastigheter i Finland, med ett totalt marknadsvärde om 13,8 miljarder kronor (13,3). Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning, men med tyngdpunkt på mellan- och södra Sverige samt Helsingforsregionen i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår per den 31 december 2019 till 833 tkvm (836), varav 593 tkvm (588) i Sverige och 240 tkvm (248) i Finland.

Ägarförhållanden

Moderbolaget Trophi Fastighets AB ägs till 100 procent av Tredje AP-fonden. Trophi Fastighets AB äger, direkt och indirekt, 100 procent av aktierna i koncernens dotterbolag.

Verksamhetsåret 2019

Under verksamhetsåret 2019 genomfördes ett förvärv omfattande en fastighet genom bolagsaffär till ett värde av cirka 450 miljoner kronor. Som ett led i renodlingen av fastighetsportföljen genomfördes även ett fåtal fastighetsförsäljningar i Finland.

Under 2019 har Trophi investerat cirka 294 (175) mkr i befintlig portfölj och per utgången av 2019 finns aktiva investeringsprojekt till ett värde om cirka 345 (238) mkr.

Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter, tkr	1 097 569	1 017 744	973 555	779 873
Resultat före värdeförändringar och skatt, tkr	574 054	516 997	454 325	326 990
Överskottsgrad, % ⁽¹⁾	76	74	73	75
Balansomslutning, tkr	14 693 785	13 777 234	12 928 524	11 731 119
Soliditet, % ⁽²⁾	39	38	36	32
Belåningsgrad, % ⁽³⁾	54	53	56	47

⁽¹⁾ Driftsnetto/hysesintäkter

⁽²⁾ Eget kapital/balansomslutningen

⁽³⁾ Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

Finansiering och likviditet

Verksamheten finansieras med företagscertifikat, säkerställda externa lån och kapital från ägaren Tredje AP-fonden. I januari 2017 gav Trophi Fastighets AB ut företagscertifikat. Per den 31 december 2019 uppgår utestående emitterad volym till 1 300 mkr (1 300). Per den 31 december 2019 uppgick de externa lånen i koncernen till 7 430 (7 082) mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 54 procent (53). Den genomsnittliga räntan på externa lån uppgick per årsskiftet till 1,0 procent (1,4).

Cirka 66 procent (73) av de externa lånen är säkrade med räntederivat. Per den 31 december 2019 redovisar Trophi-koncernen en finansiell nettofordran i räntederivat om 3,3 mkr (-8,5). Förändringen av värdet på räntederivaten under 2019 har inneburit en positiv effekt på koncernens resultat med ca 7,8 mkr (25).

Aktien och aktiekapital

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

Anställda

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

Trophis Fastighets AB har ingått avtal med Redito AB gällande portfölj- och tillgångsförvaltning. 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. Fr.o.m. 1 april 2020 ansvarar Redito AB även för den kommersiella fastighetsförvaltningen och fastighetsutvecklingen för Trophi.

Trophis Fastighets AB har avtal med Hestia Fastighetsförvaltning AB gällande fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning i Sverige och med Turun Tilikeskus Oy för ekonomisk förvaltning i Finland. Hyresavtalen i Finland är primärt s.k. triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästen står för huvuddelen av fastighetens förvaltning och skötsel. Redito AB ansvarar för den del av förvaltningen som inte åligger hyresgästen.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i Trophi-koncernens verksamhet är förändringar i hyresintäkter, avkastningskrav och finansieringsvillkor. Beträffande hyresintäkter är viktiga faktorer efterfrågan på lokaler för dagligvaruhandel samt hyresgästernas betalningsförmåga, vilket i sin tur påverkas av efterfrågan på dagligvaror i Sverige och Finland. Trophi-koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde och förändrade avkastningskrav kan påverka fastigheternas värde negativt. Vidare kan förändringar på den finansiella marknaden påverka verksamheten negativt genom ökade kostnader för finansiering. Se vidare noterna 9 och 11 gällande känslighetsanalyser, beskrivning av marknadsvärdering av fastigheterna samt beskrivning av finansiella risker.

Händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har coronavirusets spridning skapat en ökad osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Då osäkerheten kring konsekvenserna är stor kan de ekonomiska effekterna för Trophi, både på lång och kort sikt, inte uppskattas för närvarande.

Framtidsutsikter

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

Styrelsens arbeten och företagets styrning

Styrelsen består av sex ordinarie ledamöter och en suppleant. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade nio protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagna arbetsordning och VD-instruktion samt andra policys och riktlinjer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

Miljöpåverkan

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

Hållbarhetsarbete

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	2 701 104 879
Årets resultat	66 536 140
Summa	2 767 641 019

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	2 767 641 019
Summa	2 767 641 019

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

Rapport över totalresultat, koncern

Tkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	3	1 097 569	1 017 744
Drift- och underhållskostnader	4, 6	-263 472	-263 094
Driftnetto		834 097	754 650
Administrationskostnader	4, 6	-142 015	-107 209
Finansiella intäkter	7	48	33
Finansiella kostnader	7	-118 076	-130 476
Resultat före värdeförändringar och skatt		574 054	516 997
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5.1	-111 320	108 095
Värdeförändringar derivatinstrument	5.2	7 753	24 751
Resultat före skatt		470 487	649 844
Skatt	8	-104 407	-89 817
Årets resultat		366 080	560 026
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		21 621	56 545
Summa totalresultat för året		387 701	615 705
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		366 080	560 026
Innehav utan betydande inflytande		-	-
Summa		366 080	560 026

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	13 827 518	13 267 462
Tillgångar med nyttjanderätt	10	133 862	-
Summa anläggningstillgångar		13 961 380	13 267 462
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	11	4 964	5 965
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 964	5 965
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	11.3	9 349	12 337
Aktuell skattefordran		0	10 410
Övriga fordringar	11.4	44 094	6 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	41 802	35 201
Likvida medel	11.2	632 197	439 761
Summa omsättningstillgångar		727 442	503 807
SUMMA TILLGÅNGAR		14 693 786	13 777 234

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	13		
Aktiekapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 711 265	2 711 265
Omräkningsdifferens		142 877	121 256
Balanserat resultat		2 349 169	1 789 148
Årets resultat		366 080	560 026
Summa eget kapital		5 669 391	5 281 695
Långfristiga skulder			
	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	609 344	548 505
Derivatinstrument	11	1 591	14 423
Skulder avseende nyttjanderätter	10	133 862	-
Skulder till kreditinstitut	11.1	5 549 355	3 453 262
Skulder till ägare	11.1,14	630 141	625 548
Summa långfristiga skulder		6 924 293	4 641 739
Kortfristiga skulder			
	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 874 619	3 628 489
Leverantörsskulder		56 601	14 663
Aktuell skatteskuld		6 896	-
Övriga kortfristiga skulder	11.7	14 223	55 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	147 762	155 559
Summa kortfristiga skulder		2 100 101	3 853 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 693 786	13 777 234

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 11.5

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2017	100 000	2 711 265	64 711	1 789 148	4 665 125
Omräkningsdifferens	-	-	56 545	-	56 545
Årets resultat	-	-	-	560 026	560 026
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	-	-	-	-	-
Eget kapital den 31 december 2018	100 000	2 711 265	121 256	2 349 174	5 281 695
Korrigerings av fel tidigare år	-	-	-	-5	-5
Omräkningsdifferens	-	-	21 621	-	21 621
Årets resultat	-	-	-	366 080	366 080
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	-	-	-	-	-
Eget kapital den 31 december 2019	100 000	2 711 265	142 877	2 715 249	5 669 391

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Löpande verksamhet			
Driftnetto		834 097	754 650
Administrationskostnader		-142 015	-107 209
Betalda räntor		-125 434	-152 484
Erhållna räntor		0	33
Betalda inkomstskatter		-28 138	-38 657
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		538 510	456 333
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-41 600	-100
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-6 700	-17 560
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		490 210	438 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-755 439	-908 677
Försäljning av fastigheter	9	139 277	190 677
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-616 162	-718 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	2 705 099	1 244 560
Amortering lån från kreditinstitut	11.1	-2 385 526	-1 092 546
Upptagna lån från ägare	11.1	-	-
Amortering lån från ägare	11.1	-	-
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		319 573	152 014
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		439 761	560 413
Kursdifferens likvida medel		-1 185	6 662
Likvida medel vid årets slut	11.2	632 197	439 761

Not 1 Företagsinformation

Trophi-koncernen utgörs av moderföretaget Trophi Fastighets AB, org nr 556914-7647 och dess dotterföretag. Moderföretaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är c/o Redito AB, Birger Jarlsgatan 27, 111 45 Stockholm. Trophi Fastighets AB skall förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser Trophi Fastighets AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid 2020 års årsstämma.

Koncernredovisningen för år 2019 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

Dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %			
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	100	Trophi Tuna Park AB	556942-6785	100
Trophi Tidon AB	556697-9448	100	Trophi Boländerna AB	556942-6694	100
Trophi Östhammar AB	556934-4483	100	Trophi Centrumfastigheter 2 AB	556939-9735	100
Kommanditbolaget Trophi Östhammar	969721-5177	100	Trophi Bäckebo 1 AB	556405-6405	100
Trophi Nora HB	969750-5601	100	Trophi Weibullsholm AB	556763-2814	100
Trophi Matias Fastighets 1 AB	556892-3741	100	Trophi Retail 2 AB	556950-3120	100
Trophi Matias Fastighets 2 AB	556892-3600	100	Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	100
Trophi Matias Fastighets 3 AB	556881-5731	100	Trophi Holding Jönköping AB	559209-4170	100
Trophi i Ljungby AB	556683-5228	100	Trophi Jönköping 1 AB	559209-4188	100
Trophi Svalöv AB	556941-6273	100	Trophi Jönköping 2 AB	559209-4154	100
Trophi Eslöv AB	556780-7762	100	Kommanditbolaget Herkulesvägen	969677-3846	100
Trophi Crown AB	556754-8986	100	Trophi Kesko AB	556971-2838	100
Trophi King AB	556967-3329	100	Trophi North Star AB	556818-3684	100
Trophi Råå AB	556827-3089	100	Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	100
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	100	Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	100
Trophi Daily 1 AB	556702-1430	100	Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	100
Trophi Daily 2 AB	556702-1471	100			
Trophi Daily 4 AB	556708-2762	100	Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Trophi Daily 5 AB	556708-3307	100	Trophi Tuusula Holding OY	2560707-9	100
Trophi Daily 6 AB	556708-3547	100	MREC Majavantie 5 KOY	2203080-9	100
Trophi Daily 7 AB	556708-3463	100	Trophi Malimi Holding OY	2560711-6	100
Trophi Daily 8 AB	556708-3455	100	MREC Malmintori KOY	0634614-1	48
Trophi Daily 9 AB	556959-1224	100	Trophi Tikkurila 1 Holding OY	2560709-5	100
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	100	Trophi Tikkurila 1 OY	2560712-4	100
Trophi Örnsköldsvik AB	556990-6653	100	Trophi Tikkurila 2 Holding OY	2560708-7	100
Trophi Kometen AB	556990-2306	100	MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	43
Trophi Karlskrona AB	556728-5746	100	Trophi Olari Holding OY	2548911-3	100
Trophi Halmstad AB	559000-6531	100	MREC Olarin Komeetanranta 3 KOY	0943332-0	100
Trophi Svärkrona AB	559008-5501	100	Trophi Pakila Holding OY	2606564-6	100
Trophi Köping AB	556664-7581	100	Trophi Pakila OY	2606558-2	100
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	100	Trophi Kivenlahti Holding OY	2606565-4	100
Trophi Simrishamn AB	556948-7571	100	Trophi Kivenlahti OY	2606563-8	100
Trophi Länna 2 AB	556651-9772	100	Trophi Kuulapolku Holding OY	2606566-2	100
Trophi Katrineholm AB	559053-9390	100	MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	60
Trophi Luleå AB	559053-9408	100	Trophi Kontula Holding OY	2606568-9	100
Trophi Sandviken AB	559056-6518	100	MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	20
Trophi Botkyrka AB	559005-1156	100	Trophi Vuosaari Holding OY	2606572-6	100
Trophi Kristianstad 2 AB	559062-9035	100	Trophi Vuosaari OY	2606571-8	100
Trophi Umeå AB	559088-0083	100	Suomen Ruokakauppasijoitus OY	2375373-4	100
Trophi Sundsvall AB	559098-8779	100	Kiinteistö OY Haapajärven Kustaa		100
Trophi i Lidköping AB	556931-8503	100	Vaasankatu 3	2488054-0	
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	100	Kiinteistö OY Hangon Esplanaadi 67	2488056-7	100
Trophi Centrumfastigheter 1 AB	556939-9792	100	Kiinteistö OY Helsingin Kaarelantie 14	2488057-5	100
Trophi Arninge 2 AB	556942-6728	100	Kiinteistö OY Janakkalan Harvialantie 3	2488059-1	100
Trophi Arninge 1 AB	556942-6777	100	Kiinteistö OY Joensuun Pohjolankatu		100
Trophi Arninge 3 AB	556942-6645	100	31	2488061-2	
			Kiinteistö OY Jyväskylän Kirkkokatu 6	2488065-5	100
			Kiinteistö OY Jämsän Kenraalintie 9	2488066-3	100
			Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie 30	2488069-8	100

Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie 1	2488070-0	100	Puistolankylän Liikekeskus Oy	0200334-4	40
Kiinteistö Oy Kemin Ouluntie 29	2488072-7	100	Tapaninkylän Liikekeskus Oy	0757940-6	60
Kiinteistö Oy Keminmaan Vajokkaantie 4	2488073-5	100	Kiinteistö Oy Villähteen Liikekeskus	0659699-2	71
Kiinteistö Oy Kesälahden Kesälahdentie 39	2488074-3	100	Karstulan Liiketaloy Oy	0175835-8	100
Kiinteistö Oy Kihniön Kihniöntie 12	2488077-8	100	Kiinteistö Oy Iitin Merrankuja 3	2464141-9	100
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljänportti 3	2488078-6	100	Kiinteistö Oy Kittilän Valtatie 31-33	2464153-1	100
Kiinteistö Oy Kotkan Koulukatu 6	2488079-4	100	Kiinteistö Oy Lieksan Rantalantie 13	2464137-1	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	100	Kiinteistö Oy Lopen Yhdystie 6	2464101-3	100
Kiinteistö Oy Kuhmoisten Toritie 53	2488085-8	100	Kiinteistö Oy Pertunmaan Pertuntie 21	2464108-0	100
Kiinteistö Oy Kuopion Julkulanniementie 5	2488086-6	100	Kiinteistö Oy Savonlinnan Kaartilantie 9	2464148-6	100
Kiinteistö Oy Kuopion Neulamäentie 28	2488089-0	100	Kiinteistö Oy Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	43
Kiinteistö Oy Kuortaneen Keskustie 43	2488090-3	100	Trophii Viiki Holding Oy	2683325-4	100
Kiinteistö Oy Lahden Hämeenlinnantie 67	2488091-1	100	Kiinteistö Oy Helsingin Viikintori 3	1962618-5	100
Kiinteistö Oy Laihian Laihiantie 43	2488093-8	100	Trophii Jämsä Holding Oy	2683337-7	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kauppakäytävä 3	2488094-6	100	Kiinteistö Oy Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	100
Kiinteistö Oy Lapuan Lassilantie 3	2488095-4	100	Trophii Akaa Holding Oy	2683332-6	100
Kiinteistö Oy Liperin Keskustie 9	2488097-0	100	Kiinteistö Oy Toijalan Karantie 2	2319171-9	100
Kiinteistö Oy Loviisan Mariankatu 33	2488098-9	100	Trophii Oulu Holding Oy	2683339-3	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Pihlajatie 3	2488100-9	100	Kiinteistö Oy Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	42
Kiinteistö Oy Mänttä-Vilppulan Seppälänpuistotie 1	2488101-7	100	Trophii Kemi Holding Oy	2683342-2	100
Kiinteistö Oy Nurmeksen Porokylänkatu 8	2488102-5	100	Kiinteistö Oy Kemin Ryतिकatu 3	2319128-4	100
Kiinteistö Oy Närpiön Närpiöntie 8	2488103-3	100	Trophii Kotka Holding Oy	2764922-1	100
Kiinteistö Oy Oulun Kangaskontiontie 15	2488104-1	100	Kiinteistö Oy Kotkan Kirkkokatu 30	0468467-3	100
Kiinteistö Oy Oulun Koisotie 1	2488106-8	100	Trophii Tampere & Turku Holding Oy	2764925-6	100
Kiinteistö Oy Outokummun Kummunkatu 9	2488107-6	100	Kiinteistö Oy Turun Viilarinkatu 3	2764921-3	100
Kiinteistö Oy Porin Vanhakoivistontie 10	2488109-2	100	Kiinteistö Oy Taperen Eka	0155113-8	100
Kiinteistö Oy Posion Posiontie 26	2488110-5	100	Trophii Keskima Holding Oy	2878658-6	100
Kiinteistö Oy Pudasjärven Sähkötie 1	2488111-3	100	Trophii Asemakatu 4 Oy	2878653-5	100
Kiinteistö Oy Puolangan Ouluntie 7	2488112-1	100	Trophii Jyväskylän Tie 5 Oy	2878654-3	100
Kiinteistö Oy Rauman Teollisuuskatu 2	2488114-8	100	Trophii Liepeentie 17 Oy	2878655-1	100
Kiinteistö Oy Seinäjoen Tapiolantie 18	2488115-6	100	Trophii Martinpolku 22 Oy	2878657-8	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Keskustie 15	2488117-2	100	Koy Keuruun Riihikumpu	0927200-2	88
Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 21	2488118-0	100	Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	42,8
Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20	2488120-1	100	Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	69
Kiinteistö Oy Virtain Virtaintie 28	2488123-6	100	Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	58
Asunto Oy Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	14	Trophii Kalajoki Merenojantie 2 Oy	2975791-2	100
Asunto Oy Kotkan Senioripooki	2260831-6	15	Trophii Nivala Toritie 13 Oy	2975790-4	100
Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	70	Koy Kannuksen Siltakatu 6	2958882-1	100
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	95	Koy Lappeenrannan Ratakatu 31	2958884-8	100
Kiinteistö Oy Liikekannel	0602811-9	42	Koy Lappeenrannan Katajakatu 10-12	2958761-8	100
Kiinteistö Oy Merenpauhu	0358944-7	35	Trophii Cherry Oy	2871197-1	100
Kiinteistö Oy Pattijoen Keskus	0545713-0	57	Kiinteistö Oy Vääksyn Citytori	1001804-4	100
Kiinteistö Oy Perniön Liikekeskus	0874050-5	25	Kiinteistö Oy Harjavallan Haikara	2909251-9	100
Kiinteistö Oy Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	76	Kiinteistö Oy Kajaanin Kaste	2909255-1	100
Kiinteistö Oy Puistolankylän Pankkitalo	0940326-0	37	Kiinteistö Oy Kivikon Liiketaloy	2028466-1	100
Kiinteistö Oy Pähkinätori	0124264-2	68	Kiinteistö Oy Kuhmon Kuhmon	2909276-2	100
Kiinteistö Oy Ähtärin Monitori	0605835-0	38	Kiinteistö Oy Kuusamon Kuha	2909258-6	100
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	0536084-9	82	Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakatu 7	1630117-4	100
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	35	Kiinteistö Oy Vantaan Laajavuorenkuja 2	1630702-3	100
Mäntän Pysäköinti Oy	0622565-7	48	Kiinteistö Oy Lempäälän Leimu	2909249-8	100
			Kiinteistö Oy Loimaan Loiste	2909271-1	100
			Kiinteistö Oy Mansikkalan Jatke	2764339-9	100
			Kiinteistö Oy Noormarkun Noste	2909275-4	100
			Kiinteistö Oy Vantaan Ollaksentie	1943029-7	100
			Kiinteistö Oy Oriveden Ori	2909281-8	100
			Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	2798213-9	100
			Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Aulangontie 1	2609955-5	100

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 2019 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

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

	2019	2018
Periodens början, 1 januari	121 256	64 711
Netto av valutakursdifferenser redovisat i övrigt totalresultat	21 621	56 545
Periodens slut, 31 december	142 877	121 256

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

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

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2019.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats för första gången räkenskapsåret 2019

IFRS 16 Leasingavtal

Det här är den första årsredovisningen där koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal som gäller för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. Standarden ersatte IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. Trophi tillämpade den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i föregående

perioder inte presenteras. Leasingskulden vid övergången utgjordes av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingskulden justerat för förutbetalda leasingavgifter redovisade i rapporten över finansiell ställning vid första tillämpningsdagen. Övergången till IFRS 16 medförde därför inte någon effekt på eget kapital.

Trophis väsentliga leasingavtal består av tomträtter. Från och med övergången till IFRS 16 redovisas dessa i rapporten över finansiell ställning. Det innebär en ökning av koncernens balansomslutning genom att nyttjanderättstillgångar tillkom med 134 MSEK och leasingskulder tillkom med 134 MSEK. Vid övergången till IFRS 16 nuvärdesberäknades leasingavgifterna med en genomsnittlig marginell låneränta på 3 %. De leasingkostnader som tidigare redovisades som driftskostnader redovisas under IFRS 16 som finansiella kostnader eftersom ingen avskrivning sker på nyttjanderättstillgången för tomträtter och kostnaderna i koncernen därmed i sin helhet avser ränta.

Tillämpningen av IFRS 16 har inte förändrat koncernens redovisning av leasingavtal där de är leasinggivare. För fullständiga redovisningsprinciper, se avsnittet om leasing under koncernens redovisningsprinciper. För årets redovisning av den nya leasingstandard, se not 10.

Moderföretagets principer

Moderföretaget tillämpar fortsatt det undantag som finns i RFR 2 för juridiska personer och redovisar samtliga leasingavtal som operationell leasing.

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

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

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags 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 orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Samarbetsarrangemang

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den realiserade 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.

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

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

Intäkter

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

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

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

Finansiella intäkter

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande - finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och Trophi har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörs-skulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kredit-förluster. Trophi omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Verkligt värde via resultatet är alla andra instrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar eget kapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 10.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 10.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Låneutgifter

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

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasingtagare

Tomträtter

Koncernens väsentliga leasingavtal består av tomträttsavtal. Tomträttsavtal betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasingtagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderätten värderas initialt till samma belopp som leasingkulden. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16

värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

Koncernen som leasinggivare

Hysesavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hysesintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

Avsättningar och eventalförpliktelser

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

Inkomstskatt

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

Redovisning av kassaflöde

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

Händelser efter balansdagen

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

Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Värdering förvaltningsfastigheter

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

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige och 20 procent i Finland. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i en betydligt lägre verklig skatt.

Hantering av osäkra fordringar

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

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

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

Klassificering av förvärv

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

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

Not 3 Fördelning av hyresintäkter

Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet	2019	2018
Sverige		
ICA	170 121	138 718
Axfood	111 907	126 192
Coop	154 370	149 331
Bergendahlgruppen	22 805	22 574
Övriga	47 559	31 234
Summa dagligvaror	506 762	468 049
Övriga hyresgäster	157 138	166 547
Övriga intäkter (drifttillägg)	87 508	93 051
Summa hyresintäkter Sverige	751 408	727 647
Finland		
HOK Elanto	112 168	101 950
Kesko	154 283	111 330
Övriga	79 709	39 928
Summa dagligvaror	346 161	253 208
Övriga hyresgäster	0	5 474
Övriga intäkter (drifttillägg)	0	31 415
Summa hyresintäkter Finland	346 161	290 097
Summa totala hyresintäkter	1 097 569	1 017 744

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2019	2018
Drift- och underhållskostnader		
Driftkostnader	-143 134	-147 607
Underhåll	-59 526	-52 681
Fastighetsskatt	-49 749	-47 204
Övrigt	-11 063	-15 602
Summa drifts- och underhållskostnader	-263 472	-263 094
	2019	2018
Administrationskostnader		
Portfölj- och bolagsarvode	-95 821	-67 205
Fastighetsförvaltningsarvode	-31 494	-28 889
Konsultkostnader	-3 719	-2 400
Revisionsuppdrag	-4 515	-4 112
Fastighetsvärdering	-2 342	-1 778
Advokatkostnader	-1 904	-560
Övrigt	-2 220	-2 265
Summa administrationskostnader	-142 015	-107 209
	2019	2018
Ersättning till revisorer, EY		
Revisionsuppdrag	-4 072	-3 496
Övriga tjänster	-443	-616
Summa ersättning till revisorer	-4 515	-4 112

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

	2019	2018
Orealiserad värdeförändring	-105 530	108 653
Realiserad värdeförändring	-5 790	-558
Summa värdeförändringar	-111 320	108 095

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

Not 5.2 Värdeförändringar derivatinstrument

	2019	2018
Orealiserad värdeförändring	6 025	24 751
Realiserad värdeförändring	1 728	0
Summa värdeförändringar	7 753	24 751

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 11 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 (två) externt tillsatta styrelseledamöter har under 2019 erhållit 150 000 kr (150 000) var i ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie bolagsstämma.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	2019	2018
Kvinnor	2	1
Män	4	4
	6	5

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2019	2018
Ränteintäkter	48	33
Summa finansiella intäkter	48	33
Finansiella kostnader	2019	2018
Räntekostnader		
Externa lån	-87 361	-104 165
Lån från aktieägare	-21 579	-21 001
Räntekostnad nyttjanderätt	-4 016	
Övriga finansiella kostnader	-5 120	-5 311
Summa finansiella kostnader	-118 076	-130 476

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

Resultaträkning koncernen	2019	2018
Aktuell skatt på årets resultat	-44 781	-9 819
Korrigerig av skatt från föregående år	-284	-333
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-59 342	-79 665
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-104 407	-89 817
Avstämning av effektiv skattesats	2019	2018
Resultat före skatt	470 487	649 844
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 21,4 % (22 %)	-100 684	-142 966
Effekt av skattesats i Finland 20 % (20 %)	2 543	6 039
Effekt av förändrad skattesats gällande uppskjuten skatt 2018 (20,6%)	-	21 410
Effekt av uppskjuten skatt beräknad med 20,6 % (20,6%)	1 743	2 025
Avgående uppskjuten skatt från andelsförsäljning	-	1 700
Värdförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt Finland	-9 810	4 774
Värdförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt Sverige	4 069	6 581
Aktuell skatt från föregående år	-284	-333
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	824
Skatteeffekt utnyttjande av underskottsavdrag som ej värderats	0	11 388
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-128	-3 235
Övrigt	-1 473	1 976
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-104 407	-89 817
<i>Effektiv skatt</i>	<i>22,19%</i>	<i>13,82%</i>

Under 2019 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Uppskjuten skatt	2019-12-31	Förändring 2019	2018-12-31
<i>Hänförligt till</i>			
Förvaltningsfastigheter	-619 555	-60 730	-558 825
Derivat	-721	-7 814	7 093
Övrigt	10 932	7 705	3 227
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	-609 344	-60 839	-548 505
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		-60 839	
Avgår omräkningsdifferenser som redovisats i övrigt totalresultat		1 497	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		-59 342	

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Trophis har en fastighetsportfölj som per 31 december 2019 omfattar 275 (281) förvaltningsfastigheter varav 165 (168) fastigheter i Sverige och 110 (113) fastigheter i Finland.

	2019	2018
Ingående värde	13 267 462	12 309 214
Kursdifferens	55 663	175 982
Förvärv	463 308	689 937
Avyttringar	-147 256	-192 133
Investeringar	293 871	175 808
Orealiserad värdeförändring	-105 530	108 654
Redovisat värde per 31 december	13 827 518	13 267 462

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 2019.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Trophis 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. Trophis Fastighets AB har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter.

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	1,8 - 2,0
Direktavkastning %	4,6 - 10,0
Långsiktig vakansgrad %	3 - 15
Hyresvärde kr per kvm	700 - 2.600

Värderingsprocess

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

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

Känslighetsanalys

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

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

Driftnettoförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
5,25%	14 298 857	15 093 238	15 887 619	16 682 000	17 476 381
5,50%	13 648 909	14 407 182	15 165 455	15 923 727	16 682 000
5,69%	12 449 254	13 140 879	13 827 500	14 524 129	15 215 755
6,00%	12 011 040	12 678 320	13 345 600	14 012 880	14 680 160
6,25%	11 549 077	12 190 692	12 832 308	13 473 923	14 115 538

Värdeförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
5,25%	3%	9%	15%	21%	26%
5,50%	-1%	4%	10%	15%	21%
6,03%	-10%	-5%	0%	5%	10%
6,25%	-13%	-8%	-3%	1%	6%
6,50%	-16%	-12%	-7%	-3%	2%

Per den 31 december 2019 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktslängden för dessa avtal är vanligen mellan tre och fem år. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2019.

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2019	2018
Inom ett år	1 029 186	1 007 254
Senare än ett men inom fem år	2 751 777	2 973 846
Senare än fem år	1 042 088	1 215 623
Summa	4 823 051	5 196 722

Not 10 Leasing

Koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringar under året.

	Nyttjanderättstillgångar Tomträtter	Leasingskulder
Ingående balans 2019-01-01	0	0
Övergång till IFRS 16	133 862	133 862
Tillkommande avtal	-	-
Avskrivningar	-	-
Avslutade avtal	-	-
Omvärdering av avtal	-	-
Räntekostnader	-	4 016
Leasingavgifter	-	-4 016
Utgående balans 2019-12-31	133 862	133 862

IFRS 16 Leasing trädde ikraft 1 januari 2019 och Trophi tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Således har ingen retroaktiv tillämpning skett.

Not 11 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 finanspolycyn för koncernen. Koncernen ska ha en belåningsgrad om maximalt 60%, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens långsiktiga ägarperspektiv samt viljan att minimera refinansieringsrisken tillämpas lång kapitalbindning, innebärande löptid på 3 - 7 år för nya banklån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning.

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

31 dec 2019	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	9 349	-	9 349	9 349
Derivatinstrument	-	4 964	4 964	4 964
Upplupna intäkter och övriga fordringar	85 896	-	85 896	85 896
Likvida medel	632 197	-	632 197	632 197
Summa	727 442	4 964	732 406	732 406

31 dec 2019	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder inklusive aktieägarlån	8 054 115	-	8 054 115	8 054 115
Derivatinstrument	-	1 591	1 591	1 591
Upplupna kostnader och övriga skulder	161 985	-	161 985	161 985
Leverantörsskulder	56 601	-	56 601	56 601
Summa	8 272 701	1 591	8 274 292	8 274 292

31 dec 2018	Övriga fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	12 337	-	12 337	12 337
Derivatinstrument	-	5 965	5 965	5 965
Upplupna intäkter och övriga fordringar	41 300	-	41 300	41 300
Likvida medel	439 761	-	439 761	439 761
Summa	493 398	5 965	499 363	499 363

31 dec 2018	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder inklusive aktieägarlån	7 707 300	-	7 707 300	7 707 300
Derivatinstrument	-	14 423	14 423	14 423
Upplupna kostnader och övriga skulder	210 648	-	210 648	210 648
Leverantörsskulder	14 663	-	14 663	14 663
Summa	7 932 611	14 423	7 947 034	7 947 034

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 förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. Räntederivatet återfinns i värderingskategori 2 i värderingshierarkin.

Koncernen har både derivatskulder och derivatfordringar per den 31 december 2019 vilka särredovisas i balansräkningen.

Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2019 till 7 947 034 tkr (7 707 300 tkr).

Övriga finansiella tillgångar och skulder

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

Ränterisk

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

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

Per den 31 december 2019 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 28 286 (18 318) tkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskulddpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 3 869 261 (1 392 036) tkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2019 till 1 år.

Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisk i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 11.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Trophi-koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisk är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

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

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2019. 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	1 300 000	-	56 601	14 223	1 370 824
6-12 månader	574 357	1 591	-	-	575 948
1-2 år	1 998 535	-	-	-	1 998 535
2-3 år	325 528	-	-	-	325 528
3-5 år	3 855 695	-	-	-	3 855 695
>5 år	-	-	-	-	0
Summa	8 054 115	1 591	56 601	14 223	8 126 530

Bolag inom Trophi-koncernen har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Trophi-koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2019.

Riskhantering av kapital

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

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

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

Nedanstående tabell visar hur Trophi-koncernen finansieras per den 31 december 2019.

	31-Dec-19	31-Dec-18
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	2 711 265	2 711 265
Lån från ägare	630 141	625 548
Externa lån	7 423 974	7 081 752
Summa finansiering	10 865 380	10 518 565

Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31-Dec-19	31-Dec-18
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (fast ränta)	1 047 897	1 621 467
Banklån (rörlig ränta)	4 501 458	1 831 796
Aktieägarlån	630 141	625 548
Summa långfristiga skulder	6 179 496	4 078 811
Företagscertifikat	1 300 000	1 300 000
Kortfristig skuld kreditinstitut	574 619	2 328 489
Summa kortfristiga skulder	1 874 619	3 628 489
Summa räntebärande krediter och lån	8 054 115	7 707 300

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	7 006 218	-	1 047 897	-	8 054 115

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,09 procent per den 31 december 2019. Av de externa lånen har 68 procent upptagits i SEK och resterande del i EUR.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet med 7 429 289 (7 081 752) tkr. De säkerheter som ställts är teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag. En outnyttjad checkkredit finns om 200 000 000 kr.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:	31-Dec-19	31-Dec-18
Mellan 1 och 2 år	1 998 535	572 953
Mellan 2 och 3 år	325 528	1 315 000
Mellan 3 och 4 år	1 220 488	322 237
Mellan 4 och 5 år	2 635 207	1 868 621
Summa	6 179 758	4 078 811

*Icke
kassaflödespåverkande förändringar*

	1 jan 2019	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakurs- differenser	31 dec 2019
Långfristiga lån	4 078 811	2 648 062	-574 619	-	27 242	6 179 496
Kortfristiga lån	3 628 489	-2 328 489	574 619	-	-	1 874 619
Övriga långfristiga skulder	0	-	-	-	-	-
Derivatinstrument	14 423	-	-	-12 832	-	1 591
Summa skulder härörande från finansierings- verksamheten	7 721 723	-	-	-	-	8 055 706

*Icke
kassaflödespåverkande förändringar*

	1 Jan 2018	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakurs- differenser	31 dec 2018
Långfristiga lån	5 114 395	136 043	-1 236 630	-	65 003	4 078 811
Kortfristiga lån	2 391 859	-	1 236 630	-	-	3 628 489
Övriga långfristiga skulder	0	-	-	-	-	0
Derivatinstrument	46 617	-	-	-32 193	-1	14 423
Summa skulder härörande från finansierings- verksamheten	7 552 871	136 043	0	-32 193	65 002	7 721 723

Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31 dec 2019	31 dec 2018
Banktillgodohavanden och kassamedel	630 302	439 745
Spärrade medel	1 895	16
Summa	632 197	439 761

Not 11.3 Hyresfordringar

	31 dec 2019	31 dec 2018
Hyresfordringar	11 577	14 339
Avsättning för osäkra fordringar	-2 228	-2 002
Summa	9 349	12 337

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2019

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	127	0	127
Förfallna sedan 31–60 dagar	303	0	303
Förfallna sedan 61–90 dagar	41	0	41
Förfallna sedan 91–180 dagar	277	- 222	55
Förfallna sedan mer än 180 dagar	4 823	-2 006	2 817
Summa förfallna fordringar	5 571	-2 228	3 343
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	5 571	-2 228	3 343

Avsättningar för osäkra hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2019

	31-Dec-19	31-Dec-18
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	2 002	4 644
Avsättning under året	419	426
Tillkommande vid förvärv	-	-
Återförda definitivbokade hyresförluster	-193	-3 068
Avgående vid försäljning	-	-
Summa	2 228	2 002

Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31 dec 2019	31 dec 2018
Övriga fordringar	12 079	6 098
Momsfordran	27 249	-
Försäkringsfordringar	4 766	-
Summa	44 094	6 098

Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2019	31 dec 2018
Pantsatta aktier i dotterföretag	5 752 837	3 786 338
Pantsatta fordringar	0	928
Fastighetsinteckningar	13 981 054	13 688 089
Summa	19 733 891	17 475 355

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

Not 11.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2019	31 dec 2018
Finansiella kostnader	321	1 777
Hyresrabatter	22 467	15 635
Driftkostnader	13 385	9 732
Övrigt	5 629	8 056
Summa	41 802	35 200

Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31 dec 2019	31 dec 2018
Moms	11 490	17 750
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	930	6 253
Depositioner	1 093	1 093
Övrigt	710	29 993
Summa	14 223	55 089

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2019	31 dec 2018
Förutbetalda hyror	128 580	101 882
Driftskostnader	17 957	37 562
Ränta	1 226	2 196
Övrigt	-	13 919
Summa	147 763	155 559

Not 13 Eget kapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2019	1 000 000	100 000
Per 31 december 2019	1 000 000	100 000

Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Trophi Fastighets AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Redito AB. Enligt detta avtal har Redito AB uppdraget att fungera som management för Trophi Fastighets AB med tillhörande dotterbolag, innebärande bland annat roller som VD, fastighetschef, transaktionsansvarig och ekonomi- och finanschef. Arvodet till Redito AB för år 2019 uppgick till 95,8 (67,2 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 2019 uppgår lånen från ägaren till 630 mkr. Lånen löper med en ränta motsvarande 3,75 procent i Sverige och 3,25 procent i Finland. Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2019 uppgick till 21,6 mkr, var reglerad per den 31 december 2020. Räntesatsen är föremål för årlig översyn.

Trophi har ett teckningsåtagande med Tredje AP-fonden. Teckningsåtagandet fungerar som ett kreditlöfte, med en uppsägningstid om 18 månader, där ägarna förbinder sig att på Trophis begäran köpa företagscertifikat upp till 2 mdkr. Ingen del av teckningsåtagandet har utnyttjats under räkenskapsåret 2019.

Not 15 Samarbetsarrangemang

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

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

Företag	Org nr	Huvudsaklig verksamhetsort	Andel, %
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	43
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	48
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	20
Asunto OY Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14
Asunto OY Kotkan Senioripooki	2260831-6	Helsingfors	15
Kiinteistö OY Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Helsingfors	70
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	Helsingfors	96
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	100
Kiinteistö OY Puistolankatu 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
Puistolankatu Liikekeskus OY	0200334-4	Helsingfors	40
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 årets utgång har coronavirusets spridning skapat en ökad osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Då osäkerheten kring konsekvenserna är stor kan de ekonomiska effekterna för Trophi, både på lång och kort sikt, inte uppskattas för närvarande.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Intäkter	2	81 121	65 493
Administrationskostnader	3,4	-97 870	-74 735
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	5	121 682	98 854
Finansiella kostnader	5	-38 842	-21 531
Resultat av andelar i koncernbolag	7	0	-1
Resultat efter finansiella poster		66 091	68 080
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Återföring/Avsättning till periodiseringsfond		0	13 169
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		566	-96 585
Resultat före skatt		66 656	-15 336
Aktuell skatt	6	-120	-
Årets resultat		66 536	-15 336

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	7	2 611 867	2 611 617
Långfristiga fordringar hos dotterföretag		2 639 648	2 973 592
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 251 515	5 585 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		436 403	246 270
Övriga fordringar		8 769	7 130
Förutbetalda kostnader		4 567	4 405
Likvida medel		158 637	135 419
Summa omsättningstillgångar		608 376	393 224
SUMMA TILLGÅNGAR		5 859 890	5 978 433

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	8	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 701 105	2 716 441
Årets resultat		66 536	-15 336
Summa eget kapital		2 867 641	2 801 105
Långfristiga skulder			
Lån från aktieägare	9	318 268	316 828
Lån från koncernföretag		426 194	396 087
Summa långfristiga skulder		744 462	712 915
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		368	448
Kortfristiga skulder kreditinstitut	9	1 300 000	1 300 000
Skulder koncernföretag		945 753	1 160 201
Övriga kortfristiga skulder		15	2 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 651	1 386
Summa kortfristiga skulder		2 247 787	2 464 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 859 890	5 978 433

Ställda säkerheter specificeras i not 11

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per den 31 december 2017	100 000	2 554 452	161 989	2 816 441
Omföring fg års resultat	-	161 989	-161 989	0
Årets resultat	-	-	-15 336	-15 336
Eget kapital per den 31 december 2018	100 000	2 716 441	-15 336	2 801 105
Omföring fg års resultat	-	-15 336	15 336	0
Årets resultat	-	-	66 536	66 536
Eget kapital per den 31 december 2019	100 000	2 701 105	66 536	2 867 641

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2019	2018
Löpande verksamhet			
Intäkter		81 121	65 493
Administrationskostnader		-97 870	-74 735
Erhållna räntor		121 682	98 854
Betalda räntor		-38 842	-21 531
Betalda inkomstskatter		-1 777	-8 551
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		64 314	59 530
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		1 801	59 465
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-408 138	-227 476
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-342 023	-108 481
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av andelar i dotterföretag	7	-250	-206 753
Utlåning till/från dotterföretag		333 944	-334 465
Kassaflöde från investeringsverksamheten		333 694	-541 218
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring lån från ägare	9	1 440	6 667
Upptagna lån från dotterföretag		30 107	396 087
Upptagna lån från kreditinstitut		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		31 547	402 754
Årets kassaflöde		23 218	-246 945
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		135 419	382 364
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		158 637	135 419

Noter till moderbolagets årsredovisning

Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

Tillämpade regler och bestämmelser

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

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper är oförändrade och överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Not 2 Intäkter

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

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2019	2018
Portfölj- och bolagsarvode	-66 770	-45 487
Fastighetsförvaltningsarvode	-25 092	-25 203
Konsultkostnader	-1 516	-2 424
Advokatkostnader	-498	-183
Övrigt	-3 994	-1 438
Summa administrationskostnader	-97 870	-74 735

Not 4 Ersättning till revisorer

EY	2019	2018
Revisionsuppdrag	-1 922	-375
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-443	-616
Summa ersättning till revisorer	-2 365	-991

Revisionskostnaden för svenska dotterbolag belastar moderbolaget Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsår 2019.

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

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2019	2018
Ränteintäkter från dotterföretag	104 500	98 854
Övriga finansiella intäkter	17 182	-
Övriga ränteintäkter	-	-
Summa	121 682	98 854
Finansiella kostnader	2019	2018
Räntekostnader, aktieägarlån	-11 292	-11 829
Räntekostnader till dotterföretag	-15 653	-
Övriga finansiella kostnader	-11 897	-9 702
Summa	-38 842	-21 531

Not 6 Skatter

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i årets resultat	2019	2018
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Korrigering av skatt från föregående år	-120	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-120	0

Avstämning av effektiv skattesats	2019	2018
Resultat före skatt	66 656	-15 336
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 % (22 %)	-14 264	3 374
Aktuell skatt från föregående år	-120	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatteeffekt på schablonränta avseende periodiseringsfond	-	-10
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-61	-3 484
Skatteeffekt av koncernutjämnning av räntenetto	14 324	-
Övrigt	-	120
Redovisad skattekostnad	-120	0

Den genomsnittliga skatten är 0,18% (0,00 %). Under 2019 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Not 7 Aktier i dotterföretag

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

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049	177 874
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200	61 081
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650	138 648
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	289 970	271 068
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 200 050	1 241 205
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	Stockholm	100	250	127
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	105 451	105 352
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482	176 371
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8189	Stockholm	100	74 800	71 386
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 162	153 597
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100	206 802	206 796
Totalt				2 611 866	2 603 505

Ingående anskaffningsvärde	2 611 616
Förvärvat bolag	50
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	200
Utgående anskaffningsvärde	2 611 866

Not 8 Eget kapital

	Antal Aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2019	1 000 000	100
Per 31 december 2019	1 000 000	100

Not 9 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-19	31-dec-18
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från aktieägarna	318 268	316 828
Lån från dotterföretag	426 194	396 087
Summa långfristiga skulder	744 462	712 915
Företagscertifikat	1 300 000	1 300 000
Summa kortfristiga skulder	1 300 000	1 300 000
Summa räntebärande krediter och lån	2 044 462	2 012 915

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

	Högst 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
31-Dec-19					
Lånebelopp	-	-	744 462	-	744 462

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på aktieägarlånen uppgick till 3,53 (3,64) procent per den 31 december 2019. 55 procent av all upplåning har skett i SEK och 45 procent i EUR.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31-Dec-19	31-Dec-18
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	134 312	134 312
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	610 150	578 603
Summa	744 462	712 915

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-Dec-19	31-Dec-18
Teckningsåtagande	1 008	1 008
Konsultkostnader	575	378
Revisionsarvode	-	-
Övrigt	68	-
Summa	1 651	1 386

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	31-dec-19	31-dec-18
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 611 866	2 611 617
Borgen för lån i dotterbolag	6 130 210	5 791 813
Summa	8 742 076	8 403 430

Not 12 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31-dec-19	31-dec-18
Balanserat resultat	2 701 104 879	2 716 440 853
Årets resultat	66 536 140	-15 335 974
Summa	2 767 641 019	2 701 104 879

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överförs till ny räkning	2 767 641 019	2 701 104 879
Summa	2 767 641 019	2 701 104 879

Stockholm den 14 maj 2020

Bengt Hellström
Styrelsens ordförande

Klas Åkerbäck
Styrelseledamot

Mats Holgerson
Styrelseledamot

Jan Björk
Verkställande direktör

Kristina Pettersson Post
Styrelseledamot

Maria Björklund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 14 maj 2020

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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 2019 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 rapport över totalresultat och finansiell ställning för 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 affarsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 maj 2020

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor