

Styrelsen och verkställande direktören för

## Trophi Fastighets AB

Org.nr 556914-7647

avger härmed

### **årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

och

### **koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bolagets och koncernens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Sverige och Finland, primärt inom livsmedelssektorn. Per den 31 december 2015 äger Trophi-koncernen 247 stycken (243) förvaltningsfastigheter, varav 165 stycken (166) i Sverige och 82 stycken (77) i Finland, med ett totalt marknadsvärde om ca 7 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning, men med tyngdpunkt på mellan- och södra Sverige samt Helsingforsregionen i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår per den 31 december 2015 till 586 033 kvm (537 453), varav 437 054 kvm (405 835) i Sverige och 148 979 kvm (131 618) i Finland.

### Verksamhetsåret 2015

Under verksamhetsåret 2015 genomfördes åtta stycken förvärv (sju stycken i Sverige och ett i Finland) som omfattade 13 stycken fastigheter till ett värde av ca 1,5 miljarder kronor. Affärerna har varit av varierande storlek och har i huvudsak skett genom s.k. bolagsaffärer. Som ett led i renodlingen av fastighetsportföljen har även några mindre fastighetsförsäljningar genomförts under verksamhetsåret.

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

### Utveckling av koncernens resultat och ställning

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

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

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

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

### Finansiering och likviditet

Verksamheten finansieras dels med säkerställda externa lån från banker och dels med kapital från ägaren Tredje AP-fonden. Per den 31 december 2015 uppgick de externa lånen i koncernen till 3 471 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 49 % (51 %), räknat som externa lån i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan på externa lån uppgick per årsskiftet till 2,2 % (2,3 %).

Ca 95 % (94 %) av de externa lånen är säkrade med räntederivat. Mot bakgrund av volatila marknadsräntor har värdet på räntederivaten i koncernen förändrats både negativt och positivt under 2015. Per den 31 december 2015 redovisar Trophi-koncernen en finansiell skuld på drygt 76 mkr (71). Förändringen av värdet på räntederivaten belastar 2015 års resultat negativt med drygt 3 mkr (73).

Ägarlånen från Tredje AP-fonden uppgick per den 31 december 2015 till 2 055 mkr (1 700) och löpte med en ränta om 4,25 % (5 %) i Sverige och 3,75 % (4,5 %) i Finland.

### Investeringar

Under 2015 uppgick förvärv av fastigheter och fastighetsbolag samt investeringar i projekt till totalt ca 1,5 miljarder kronor.

Trophil har under räkenskapsåret förvärvat sitt första byggprojekt, i Simrishamn, genom en s.k. forward-funding affär. Fastigheten kommer tillträdas av hyresgästerna våren 2016.

### **Aktien och aktiekapital**

Trophi Fastighets AB ägs till 100 % av Tredje AP-fonden. Aktiekapitalet uppgår till 100 mkr och antalet aktier till 1 000 000 stycken. Som ett led i finansieringen av verksamheten har Tredje AP-fonden tillskjutit totalt 1 136 mkr i ovillkorade aktieägartillskott, varav 348 mkr tillskjutits under 2015.

### **Anställda**

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

### **Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten**

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

### **Händelser efter årets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång tillträdde två fastigheter i Sverige till ett värde om cirka 140 miljoner kronor.

### **Framtidsutsikter**

Efterfrågan på dagligvaror är fortsatt god och har varit så i såväl högkonjunktur som i lågkonjunktur både i Sverige och i Finland. Bolagets bedömning är att denna efterfrågan kommer att hålla i sig även framöver, varför målsättningen är att utöka Trophi-koncernens fastighetsbestånd under de kommande åren. Den finska ekonomin visar tecken på viss återhämtning. Bedömningen är att Finlands svaga ekonomi inte påverkat Trophis verksamhet negativt hittills.

### **Styrelsens arbeten och företagets styrning**

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter utan några suppleanter. Styrelsens sammansättning har förändrats under 2015. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade 16 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår ifrån framtagna arbetsordning och VD-instruktion samt andra policys och riktlinjer.

### **Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare**

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

### **Miljöpåverkan**

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

### Hållbarhetsarbete

Under det gångna året påbörjades arbetet med att uppdatera Trophi-koncernens hållbarhetsstrategi innehållandes mål fram till år 2020. För att leda och fungera som stöd i denna satsning har Trophi anlitat en extern hållbarhetskonsult. En handlingsplan samt en tidplan kommer att tas fram och resultatet kommer att presenteras i början av 2016.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	735 330 476
Aktieägartillskott	348 319 600
Årets resultat	- 66 631 580
<b>Summa</b>	<b>1 017 018 496</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	1 017 018 496
<b>Summa</b>	<b>1 017 018 496</b>

Beträffande koncernens samt moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter.

Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## Rapport över totalresultat, koncern

Tkr	Not	1 jan 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2014 - 31 dec 2014
Hysesintäkter	3	624 706	361 441
Drifts- och underhållskostnader	4, 6	-141 701	-89 928
<b>Driftsnetto</b>		<b>483 005</b>	<b>271 513</b>
Administrationskostnader	4, 6	-71 748	-45 949
Finansiella intäkter	7	145	901
Finansiella kostnader	7	-168 073	-106 226
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>243 329</b>	<b>120 239</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5.1	66 306	26 215
Värdeförändringar derivatinstrument	5.2	-3 655	-73 740
<b>Resultat före skatt</b>		<b>305 980</b>	<b>72 714</b>
Skatt	8	-95 539	-35 725
<b>Årets resultat</b>		<b>210 441</b>	<b>36 989</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>210 441</b>	<b>36 989</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		210 441	36 989
Innehav utan betydande inflytande		-	-
<b>Summa</b>		<b>210 441</b>	<b>36 989</b>

## Rapport över finansiell ställning, koncern

<b>tkr</b>	<b>Not</b>	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	7 043 047	5 529 766
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 043 047</b>	<b>5 529 766</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Derivatinstrument	10	2 602	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 602</b>	<b>-</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	11.3	3 906	3 324
Aktuell skattefordran		5 840	1 628
Övriga fordringar	11.4	35 945	14 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	14 422	13 857
Likvida medel	11.2	335 120	193 994
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>395 233</b>	<b>227 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 440 882</b>	<b>5 757 081</b>

## Rapport över finansiell ställning, koncern

tkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag</b>	13		
Aktiekapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 136 086	787 767
Omräkningsdifferens		11 500	15 753
Balanserat resultat		105 789	68 800
Årets resultat		210 441	36 989
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 563 816</b>	<b>1 009 309</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Uppskjutna skatteskulder	8	117 043	26 627
Derivatinstrument	10	76 580	71 410
Skulder till kreditinstitut	11.1	3 470 911	2 823 408
Skulder till ägare	11.1	2 054 547	1 700 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 719 081</b>	<b>4 621 767</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	10		
Leverantörsskulder		19 744	13 611
Ränta på skulder till ägare	11.1,14	21	2 001
Aktuell skatteskuld		-	11 353
Övriga kortfristiga skulder	11.7	54 285	31 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	83 935	67 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>157 985</b>	<b>126 005</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 440 882</b>	<b>5 757 081</b>

Ställda säkerheter specificeras i not 11.5

## Rapport över kassaflöden, koncern

tkr	Not	1 jan 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2014 - 31 dec 2014
<b>Löpande verksamhet</b>			
Driftsnetto		483 005	271 513
Administrationskostnader		- 71 748	- 45 949
Betalda räntor		-168 882	-132 344
Erhållna räntor		145	901
Betalda inkomstskatter		- 26 414	- 9 665
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>216 166</b>	<b>84 456</b>
Justeringar av rörelsekapital:			
Ökning/minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		- 22 580	- 24 680
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		45 313	67 508
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>238 899</b>	<b>127 284</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	9	- 1 535 210	- 3 815 153
Försäljning av fastigheter	9	22 043	6 050
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>- 1 513 167</b>	<b>- 3 809 103</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	690 994	2 088 180
Upptagna lån från ägare	11.1	380 723	1 103 272
Erhållna aktieägartillskott		348 319	537 767
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 420 036</b>	<b>3 729 219</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>145 768</b>	<b>59 749</b>
Likvida medel i början av året		193 994	134 245
Kursdifferens likvida medel		- 4 642	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>335 120</b>	<b>193 994</b>



## Rapport över förändring i eget kapital

tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat		
<b>Per den 19 februari 2013</b>	<b>50</b>	-	-		<b>50</b>
Totalresultat	-	-	68 800		68 800
Nyemission	99 950	-	-		99 950
Aktieägartillskott	-	250 000	-		250 000
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	<i>100 000</i>	<i>250 000</i>	<i>-</i>		<i>350 000</i>
<b>Utgående balans den 31 december 2013</b>	<b>100 000</b>	<b>250 000</b>	<b>68 800</b>		<b>418 800</b>

tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat	
<b>Per den 1 januari 2014</b>	<b>100 000</b>	<b>250 000</b>	-	<b>68 800</b>	<b>418 800</b>
Totalresultat	-	-	-	36 989	36 989
Omräkningsdifferens	-	-	15 753	-	15 753
Aktieägartillskott	-	537 767	-	-	537 767
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	<i>-</i>	<i>537 767</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>537 767</i>
<b>Utgående balans den 31 december 2014</b>	<b>100 000</b>	<b>787 767</b>	<b>15 753</b>	<b>105 789</b>	<b>1 009 309</b>

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

## Not 1 Företagsinformation

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

Koncernredovisningen för år 2015 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100
Tidon AB	556697-9448	Stockholm	100
Tenga AB	556697-9547	Stockholm	100
Matias Fastighets 1 AB	556892-3741	Stockholm	100
Matias Fastighets 2 AB	556892-3600	Stockholm	100
Matias Fastighets 3 AB	556881-5731	Stockholm	100
Trophi i Lidköping AB	556931-8503	Stockholm	100
Trophi i Ljungby AB	556683-5228	Stockholm	100
Trophi Östhammar AB	556934-4483	Stockholm	100
KB Trophi Östhammar	969721-5177	Stockholm	100
Trophi Svalöv AB	556941-6273	Stockholm	100
Trophi i Eslöv AB	556780-7762	Stockholm	100
Trophi Nora HB	969750-5601	Stockholm	100
Trophi Kristianstad AB	556946-8845	Stockholm	100
Trophi Crown AB	556754-8986	Stockholm	100
Trophi King AB	556967-3329	Stockholm	100
Trophi Råå Holding AB	556827-3121	Stockholm	100
Trophi Råå AB	556827-3089	Stockholm	100
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100
Trophi Daily 1 AB	556702-1430	Stockholm	100
Trophi Daily 2 AB	556702-1471	Stockholm	100
Trophi Daily 3 AB	556708-2697	Stockholm	100
Trophi Daily 4 AB	556708-2762	Stockholm	100
Trophi Daily 5 AB	556708-3307	Stockholm	100
Trophi Daily 6 AB	556708-3547	Stockholm	100
Trophi Daily 7 AB	556708-3463	Stockholm	100
Trophi Daily 8 AB	556708-3455	Stockholm	100
Trophi Daily 9 AB	556959-1224	Stockholm	100
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100
Trophi Karlskrona AB	556728-5746	Stockholm	100
Trophi Kometen AB	556990-2306	Stockholm	100
Trophi Örnsköldsvik AB	556990-6653	Stockholm	100
Trophi Halmstad AB	559000-6531	Stockholm	100
Trophi Svärdkrona AB	559008-5501	Stockholm	100
Trophi Köping AB	556664-7581	Stockholm	100
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100
Trophi Simrishamn AB	556948-7571	Stockholm	100
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100
Trophi Olari Holding Oy	2548911-3	Helsingfors	100
MREC Olarin Komeetanranta 3 KOY	0943332-0	Helsingfors	100
Trophi Tuusula Holding Oy	2560707-9	Helsingfors	100
MREC Majavantie 5 KOY	2203080-9	Helsingfors	100
Trophi Tikkurila 1 Holding Oy	2560709-5	Helsingfors	100
Trophi Tikkurila 1 Oy	2560712-4	Helsingfors	100
Trophi Tikkurila 2 Holding Oy	2560708-7	Helsingfors	100
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	43
Trophi Malmi Holding Oy	2560711-6	Helsingfors	100
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	48
Trophi Pakila Holding OY	2606564-6	Helsingfors	100
Trophi Pakila OY	2606558-2	Helsingfors	100

Trophi Kivenlahti Holding OY	2606565-4	Helsingfors	100
Trophi Kivenlahti OY	2606563-8	Helsingfors	100
Trophi Kuulapolku Holding OY	2606566-2	Helsingfors	100
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60
Trophi Kontula Holding OY	2606568-9	Helsingfors	100
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	20
Trophi Vuosaari Holding OY	2606572-6	Helsingfors	100
Trophi Vuosaari OY	2606571-8	Helsingfors	100
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100
Trophi North Star AB	556818-3684	Stockholm	100
Suomen Ruokakauppasijoitus OY	2375373-4	Helsingfors	100
K1 Ruokakauppasijoitus OY	2377596-8	Helsingfors	100
Grocery Holding OY	2441036-2	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Haapajärven Kustaa Vaasankatu 3	2488054-0	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Hangon Esplanaadi 67	2488056-7	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Helsingin Kaarelantie 14	2488057-5	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Janakkalan Harvialantie 3	2488059-1	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Joensuun Pohjolankatu 31	2488061-2	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Jyväskylän Kirkkokatu 6	2488065-5	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Jämsän Kenraalintie 9	2488066-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie 30	2488069-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie 1	2488070-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kemin Ouluntie 29	2488072-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Keminmaan Vajokkaantie 4	2488073-5	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kesälahden Kesälahdentie 39	2488074-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kihniön Kihniöntie 12	2488077-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljänportti 3	2488078-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kotkan Koulukatu 6	2488079-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuhmoisten Toritie 53	2488085-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuopion Julkulanniementie 5	2488086-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuopion Neulamäentie 28	2488089-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuortaneen Keskustie 43	2488090-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lahden Hämeenlinnantie 67	2488091-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Laihian Laihiantie 43	2488093-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kauppakäytävä 3	2488094-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lapuan Lassilantie 3	2488095-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Liperin Keskustie 9	2488097-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Loviisan Mariankatu 33	2488098-9	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Pihlajatie 3	2488100-9	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Mänttä-Vilppulan Seppälänpuistotie 1	2488101-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Nurmeksen Porokylänkatu 8	2488102-5	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Närpiön Närpiöntie 8	2488103-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Oulun Kangaskontiontie 15	2488104-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Oulun Koisotie 1	2488106-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Outokummun Kummunkatu 9	2488107-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Porin Vanhakoivistontie 10	2488109-2	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Posion Posiontie 26	2488110-5	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Pudasjärven Sähkötie 1	2488111-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Puolangan Ouluntie 7	2488112-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Rauman Teollisuuskatu 2	2488114-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Seinäjoen Tapiolantie 18	2488115-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Keskustie 15	2488117-2	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 21	2488118-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20	2488120-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Virtain Virtaintie 28	2488123-6	Helsingfors	100
Asunto Oy Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14
Asunto Oy Kotkan Senioripooki	2260831-6	Helsingfors	15
Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Helsingfors	70
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	Helsingfors	95
Kiinteistö Oy Liikekannel	0602811-9	Helsingfors	42

Kiinteistö Oy Merenpauhu	0358944-7	Helsingfors	35
Kiinteistö Oy Pattijoen Keskus	0545713-0	Helsingfors	57
Kiinteistö Oy Perniön Liikekeskus	0874050-5	Helsingfors	25
Kiinteistö Oy Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	Helsingfors	76
Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo	0940326-0	Helsingfors	37
Kiinteistö Oy Pähkinätori	0124264-2	Helsingfors	68
Kiinteistö Oy Ähtärin Monitori	0605835-0	Helsingfors	38
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	0536084-9	Helsingfors	82
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	Helsingfors	35
Mäntän Pysäköinti Oy	0622565-7	Helsingfors	48
Puistolan Liikekeskus Oy	0200334-4	Helsingfors	40
Routionmäen Palvelukeskus Oy	0128682-1	Helsingfors	33
Tapaninkylän Liikekeskus Oy	0757940-6	Helsingfors	60
Kiinteistö Oy Villähteen Liikekeskus	0659699-2	Helsingfors	71
K2 Ruokakauppasijoitus OY	2463550-2	Helsingfors	100
Karstulan Liiketalo OY	0175835-8	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Iitin Merrankuja 3	2464141-9	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Kittilän Valtatie 31-33	2464153-1	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Lieksan Rantalantie 13	2464137-1	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Lopen Yhdystie 6	2464101-3	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Pertunmaan Pertuntie 21	2464108-0	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Savonlinnan Kaartilantie 9	2464148-6	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	Helsingfors	43
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	Stockholm	100
Trophi Viiki Holding OY	2683325-4	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Helsingin Viikintori 3	1962618-5	Helsingfors	100
Trophi Jämsä Holding OY	2683337-7	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	Helsingfors	100
Trophi Akaa Holding OY	2683332-6	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Toijalan Karantie 2	2319171-9	Helsingfors	100
Trophi Oulu Holding OY	2683339-3	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Helsingfors	42
Trophi Kemi Holding OY	2683342-2	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Kemin Rytikatu 3	2319128-4	Helsingfors	100

De finansiella rapporterna avser Trophi Fastighets AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid 2016 års årsstämma.

## **Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper**

### **Tillämpade regelverk**

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

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

### **Rapporteringsvaluta**

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Trophi-koncernen är per den 31 december 2015 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

### **Grunder för upprättandet av redovisningen**

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för

derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

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

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

#### **Klassificering av tillgångar och skulder**

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

## **Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna**

---

### **Nya IFRS som tillämpats på räkenskapsår som inleds 1 januari 2015**

Koncernen och moderföretaget tillämpar i årsredovisningen för 2015 första gången de ändringar av standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2015 eller senare. Förutom de ändringar som omnämns nedan har dessa inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

#### **IFRIC 21 Avgifter**

IFRIC 21 är tillämplig på alla avgifter och skatter som inte ligger inom ramen för andra standarder. Tolkningen klargör när en skuld ska redovisas med avseende på en avgift. Avgifter är avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/ förordningar, vilket inkluderar Trophis fastighetsskatt. Tolkningen anger att en skuld ska redovisas när företaget har ett åtagande att erlagga avgiften till följd av en inträffad händelse. En skuld redovisas successivt om den förpliktande händelsen inträffar löpande. Tolkningen påverkar tidpunkten för redovisning av Trophis fastighetsskatt som i enlighet med IFRIC 21 redovisas som en skuld då förpliktelsen uppstår. Även om tolkningen påverkar tidpunkt för redovisning, påverkar den inte Trophis finansiella ställning vid årets slut. Utöver påverkar inte IFRIC 21 Trophis resultat.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar med tillämpning från 2015 har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### **Utgivna och ändrade IFRS som träder i kraft senare**

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

#### **IFRS 9 Financial Instruments**

IFRS 9 omfattar redovisning av finansiella tillgångar och skulder och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför andra kategorier än de som finns i IAS 39. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar. Syftet med den nya modellen är bland annat att

kreditförluster ska redovisas tidigare än under IAS 39. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39. För skulder redovisade till verkligt värde ska dock den del av verkligtvärdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. Ändrade kriterier för säkringsredovisning kan leda till att fler ekonomiska säkringsstrategier uppfyller kraven för säkringsredovisning enligt IFRS 9 än enligt IAS 39.

IFRS 9 Financial Instruments träder i kraft den 1 januari 2018. EU har dock ännu inte godkänt standarden. Det finns inget beslut om när standarden kommer att tillämpas av koncernen och moderbolaget.

Trophi bedömer att delen avseende klassificering och värdering av finansiella tillgångar eventuellt kan påverka redovisningen av tillgångarna beroende på deras kontraktuella kassaflöden och den affärsmodell som är tillämplig. Trophi bedömer vidare att redovisningen kan komma påverkas av förändringarna vad gäller nedskrivning på det vis att kreditförluster kommer att redovisas tidigare. Trophi planerar att tillämpa IFRS 9 då standarden träder i kraft och under kommande år kommer en utredning att påbörjas för att se hur effekterna av standarden kan påverka koncernen.

#### **IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers**

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförs till kund, d.v.s. när kunden erhållit kontroll över denna. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt.

IFRS 15 träder i kraft den 1 januari 2018. EU har ännu inte godkänt standarden och det finns inget beslut om när eller hur standarden kommer att tillämpas.

Trophi planerar att tillämpa IFRS 15 då standarden träder i kraft och under kommande år kommer utredning att påbörjas för att se hur effekterna av standarden kan påverka koncernen.

#### **IFRS 16 Leases**

IFRS 16 ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Än så länge finns ingen information om när EU kommer godkänna standarden, varför inget beslut finns om när eller hur standarden kommer att tillämpas. Någon utvärdering av effekterna av standarden har inte påbörjats.

### **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 dotterföretags 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 orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

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

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

### **Intäkter**

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

#### *Hyresintäkter*

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

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

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

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

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

#### *Finansiella intäkter*

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

#### **Finansiella instrument**

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

#### **Finansiella tillgångar**

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

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

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat*

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

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

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

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

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



### **Finansiella skulder**

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

#### *Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat*

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

#### *Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde*

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

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

### **Lånekostnader**

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

### **Leasingavtal för Trophi-bolagen som leasetagare**

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

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

### **Avsättningar och 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 värdefluktuations. Bankkrediter i form av kortfristiga lån inkluderas i likvida medel. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

### **Händelser efter balansdagen**

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

## **Not 2.4      Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

---

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

### **Värdering förvaltningsfastigheter**

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

### **Uppskjutna skattefordringar**

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

### Hantering av osäkra fordringar

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

### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

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

#### *Klassificering av förvärv*

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

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

### Not 3 Fördelning av hyresintäkter

Hyresintäkterna fördelade utifrån kedjetillhörighet	2015	2014
<b>Sverige</b>		
Axfood	91 325	72 488
ICA	129 956	62 042
Bergendahlgruppen	28 781	10 290
Coop	57 038	18 113
Netto	2 184	2 430
Övriga	12 062	12 934
<b>Summa dagligvaror</b>	<b>321 346</b>	<b>178 297</b>
Övriga hyresgäster	57 930	48 418
Övriga intäkter (drifttillägg)	35 825	23 389
<b>Summa hyresintäkter Sverige</b>	<b>415 101</b>	<b>250 104</b>
<b>Finland</b>		
HOK Elanto	95 032	57 402
Kesko	113 054	52 231
<b>Summa dagligvaror</b>	<b>208 086</b>	<b>110 761</b>
Övriga hyresgäster	1 316	1 128
Övriga intäkter (drifttillägg)	203	576
<b>Summa hyresintäkter Finland</b>	<b>209 605</b>	<b>111 337</b>
<b>Summa totala hyresintäkter</b>	<b>624 706</b>	<b>361 441</b>

**Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag**

	2015	2014
<b>Drifts- och underhållskostnader</b>		
Driftskostnader	- 66 754	- 48 477
Underhåll	- 43 067	- 25 020
Tomträttsavgäld	- 3 075	- 1 735
Fastighetsskatt	- 25 823	- 14 334
Övrigt	- 2 982	- 362
<b>Summa drifts- och underhållskostnader</b>	<b>- 141 701</b>	<b>- 89 928</b>

	2015	2014
<b>Administrationskostnader</b>		
Portfölj- och bolagsarvode	- 42 312	- 31 152
Fastighetsförvaltningsarvode	- 18 665	- 9 852
Konsultkostnader	- 2 823	- 268
Revisionsuppdrag	- 4 849	- 2 198
Fastighetsvärdering	- 1 870	- 503
Advokatkostnader	- 283	- 1 107
Övrigt	- 946	- 869
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>- 71 748</b>	<b>- 45 949</b>

	2015	2014
<b>Ersättning till revisorer, Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	- 3 682	- 2 135
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	- 63
Skatterådgivning	- 1 167	- 1 491
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>- 4 849</b>	<b>- 3 689</b>

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

**Not 5.1 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

	2015	2014
Orealiserad värdeförändring	74 748	26 301
Realiserad värdeförändring	- 8 442	- 86
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>66 306</b>	<b>26 215</b>

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

**Not 5.2 Värdeförändringar derivatinstrument**

	2015	2014
Orealiserad värdeförändring	- 3 655	- 73 740
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>- 3 655</b>	<b>73 740</b>

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 10 nedan.

## Not 6 Information om personal och styrelse

Trophil-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. En externt tillsatt styrelseledamot har under 2015 erhållit 110.000 kr i ersättning, i enlighet med beslut på extra bolagsstämma.

Könsfördelning för styrelsen	2015	2014
Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen		
Kvinnor	1	1
Män	4	4
	<u>5</u>	<u>5</u>

## Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2015	2014
Ränteintäkter	145	901
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>145</b>	<b>901</b>

Finansiella kostnader	2015	2014
Räntekostnader		
- banklån	- 71 046	- 44 909
- lån från aktieägare	-90 839	-59 988
Övriga finansiella kostnader	- 6 188	- 1 329
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>- 168 073</b>	<b>- 106 226</b>

## Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2015 är följande:

	2015	2014
<b>Resultaträkning koncernen</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	- 4 458	- 12 232
Korrigerig av skatt från föregående år	- 6 391	- 7 100
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	- 84 690	- 16 393
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>- 95 539</b>	<b>- 35 725</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Resultat före skatt	305 980	72 714
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige och Finland	- 60 674	- 15 276
Skatt från föregående år	- 6 391	- 7 100
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	18	6
Skatteeffekt utnyttjat ingående underskottsavdrag	6 487	8 236
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 34 459	- 20 963
Övrigt	- 520	- 628
<b>Total skattekostnad</b>	<b>- 95 539</b>	<b>- 35 725</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 31% (49%). Under 2015 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

**Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:**

	<b>Rapport över finansiell ställning 2015</b>	<b>Resultat -räkning 2015</b>	<b>2014</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld:</b>			
Förvaltningsfastigheter	- 42 443	- 23 636	
Derivat	15 740	- 554	
Avskrivningar	- 89 788	- 67 110	
Övrigt	- 552	- 5 502	
<b>Totalt</b>	<b>- 117 043</b>	<b>- 84 690</b>	
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>		<b>- 84 690</b>	<b>-16 393</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>- 117 043</b>		<b>-26 627</b>

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

Trophi-koncernen har sedan början av 2013 byggt upp en fastighetsportfölj som omfattar 247 stycken handelsfastigheter varav 165 stycken finns i Sverige och 82 stycken i Finland.

Per den 31 december 2015 uppgick det samlade verkliga värdet på fastighetsportföljen till 7 043 047 tkr (5 529 766 tkr). Den orealiserade värdeförändringen under året, uppgick totalt till 74 748 tkr (26 301 tkr). Värdeuppgången förklaras främst av ökade hyresintäkter samt förändrade avkastningskrav.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående värde	5 529 766	1 694 512
Tillgångsförvärv	1 468 982	3 815 153
Avyttringar	- 30 449	- 6 200
Orealiserad värdeförändring	74 748	26 301
<b>Redovisat värde per 31 december</b>	<b>7 043 047</b>	<b>5 529 766</b>

**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 2015.

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

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel,  $k=(1+dr)(1+i)-1$ ,  $dr$ = direktavkastningskrav,  $i$ =inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre.

En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal.

Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB.

Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

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

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

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	1,5
Direktavkastning %	6,5 – 8,25
Långsiktig vakansgrad %	0 - 5
Hyresvärde kr per kvm	600 – 1 200

### Värderingsprocess

Trophi Fastighets AB anlitar en extern fastighetskonsult och värderingsinstitut att utföra värderingar av sina förvaltningsfastigheter. I samband med förvärv av fastigheter görs en förenklad extern värdering som stöd i transaktionsarbetet. Fullständiga externa värderingar görs utifrån ett rullande schema där minst 25 % av fastigheterna värderas kvartalsvis, vilket innebär att alla fastigheter värderas minst en gång per år. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad gäller t.ex. uthyrningsgrad och investeringar.

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

### Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

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

Exit Yield / Driftnetto	-10%	-5%	0%	5%	10%
6,25%	6 955 272	7 341 676	7 728 080	8 114 484	8 500 888
6,50%	6 687 762	7 059 304	7 430 846	7 802 388	8 173 931
6,86%	6 338 742	6 690 895	7 043 047	7 395 199	7 747 352
7,00%	6 210 064	6 555 068	6 900 071	7 245 075	7 590 079
7,25%	5 995 924	6 329 031	6 662 138	6 995 245	7 328 352
<b>Värdeförändring</b>					
6,25%	-1%	4%	10%	15%	21%
6,50%	-5%	0%	6%	11%	16%
6,86%	-10%	-5%	0%	5%	10%
7,00%	-12%	-7%	-2%	3%	8%
7,25%	-15%	-10%	-5%	-1%	4%

Per den sista december 2015 innehas fastigheter som klassificeras som operationella leasingavtal uppgående till 7 043 047 tkr.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den sista december 2015.

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

	2015	2014
Inom ett år	42 342	18 663
Senare än ett men inom fem år	311 935	243 433
Senare än fem år	243 838	219 559
<b>Summa</b>	<b>598 115</b>	<b>481 655</b>

## Not 10 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

Styrelsen i Trophi Fastighets AB har fastställt finanspolicyn för koncernen. Koncernen ska ha en belåningsgrad om 50 - 60%, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Resterande del av verksamheten finansieras med ägarlån från Tredje AP-fonden samt eget kapital.

Mot bakgrund av koncernens långsiktiga ägarperspektiv samt viljan att minimera omfinansieringsrisken tillämpas lång kapitalbindning, innebärande löptid på 3 - 5 år.

Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning. Minst 50 % av finansieringen säkras genom ränteswapar.

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

	31 dec 2015			
	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Hyresfordringar	3 906	-	3 906	3 906
Derivatinstrument	-	2 602	2 602	2 602
Upplupna intäkter och övriga fordringar	36 630	-	36 630	36 630
Likvida medel	335 120	-	335 120	335 120
<b>Summa</b>	<b>375 656</b>	<b>2 602</b>	<b>341 628</b>	<b>378 258</b>

	31 dec 2015			
	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Räntebärande skulder				
inklusive aktieägarlån	5 525 458	-	5 525 458	5 645 435
Derivatinstrument	-	76 580	76 580	76 580
Upplupna kostnader och övriga skulder	61 873	-	61 873	61 873
Leverantörsskulder	19 744	-	19 744	19 744
<b>Summa</b>	<b>5 607 075</b>	<b>76 580</b>	<b>5 621 782</b>	<b>5 803 632</b>



31 dec 2014				
	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Hysesfordringar	3 324	-	3 324	3 324
Likvida medel	193 994	-	193 994	193 994
<b>Summa</b>	<b>197 318</b>	<b>-</b>	<b>197 318</b>	<b>197 318</b>

31 dec 2014				
	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Räntebärande skulder inklusive aktieägarlån	4 523 730	-	4 523 730	4 595 852
Derivatinstrument	-	71 140	71 140	71 140
Leverantörsskulder	13 611	-	13 611	13 611
<b>Summa</b>	<b>4 537 341</b>	<b>71 140</b>	<b>4 608 481</b>	<b>4 680 603</b>

#### Verkligt värde

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

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

#### Derivatinstrument

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

Koncernen har både derivatsskulder och derivatfordringar per den 31 december 2015 vilka särredovisas i balansräkningen.

#### Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder till kreditinstitut beräknas per 31 december 2015 till 3 516 517 tkr och skuld till ägare beräknas till 2 128 918 tkr.

#### Övriga finansiella tillgångar och skulder

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

#### Ränterisk

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

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

Per den 31 december 2015 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 1 774 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 – 157 720 tkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2015 till cirka 3,2 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

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

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2015. 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	73 431	-	19 744	61 872	155 047
6-12 månader	73 432	-	-	-	73 432
1-2 år	146 863	-	-	-	146 863
2-3 år	1 839 925	-	-	-	1 839 925
3-5 år	3 946 953	-	-	-	3 946 953
>5 år	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 080 604</b>	<b>-</b>	<b>19 744</b>	<b>61 872</b>	<b>6 162 220</b>

Trophi-koncernen är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, varav de viktigaste utgörs av koncernens räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Trophi-koncernen uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2015.

#### Riskhantering av kapital

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

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Nedanstående tabell visar hur Trophi-koncernen finansieras per den 31 december 2015.

	31 dec 2015	31 dec 2014
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	1 136 086	787 767
Lån från ägare	2 054 547	1 700 322
Externa lån	3 470 911	2 823 408
<b>Summa finansiering</b>	<b>6 761 544</b>	<b>5 411 497</b>

#### Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31 dec 2015	31 dec 2014
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (fast ränta)	3 293 755	2 646 411
Banklån (rörlig ränta)	177 156	176 997
Aktieägarlån	2 054 547	1 700 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 525 458</b>	<b>4 523 730</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	-	-
<b>Summa räntebärande krediter och lån</b>	<b>5 525 458</b>	<b>4 523 730</b>

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

	Högst 6 månader	6–12 månader	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 december 2015</b>					
Lånebelopp	-	-	5 525 458	-	5 525 458

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 2,1 procent per den 31 december 2015. Av de externa lånen har 69 % upptagits i SEK och resterande 31 % i EUR.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet med 3 470 911 tkr. De säkerheter som ställts för lånen är pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

**Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:**

	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	1 727 869	-
Mellan 3 och 4 år	2 629 204	1 747 699
Mellan 4 och 5 år	1 168 385	3 422 606
<b>Summa</b>	<b>5 525 458</b>	<b>4 523 730</b>

**Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden**

	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Banktillgodohavanden och kassamedel	333 764	188 374
Spärrade medel	1 356	5 620
<b>Summa</b>	<b>335 120</b>	<b>193 994</b>

**Not 11.3 Hyresfordringar**

	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Hyresfordringar	5 275	6 676
Avsättning för osäkra fordringar	- 1 369	- 3 352
<b>Summa</b>	<b>3 906</b>	<b>3 324</b>

**Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2015**

	<b>Förfallna fordringar</b>	<b>Förfallna fordringar – avsättningar gjorda</b>	<b>Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda</b>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 917	-	1 917
Förfallna sedan 31–60 dagar	82	-	82
Förfallna sedan 61–90 dagar	35	-	35
Förfallna sedan 91–180 dagar	320	- 61	259
Förfallna sedan mer än 180 dagar	2003	- 1 308	695
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>4 357</b>	<b>- 1 369</b>	<b>2 988</b>
Ej förfallna fordringar	918	-	918
<b>Summa</b>	<b>5 275</b>	<b>-1 369</b>	<b>3 906</b>

**Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar**

	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Fordringar på motparter vid förvärv	-	8 918
Övriga fordringar	35 945	5 594
<b>Summa</b>	<b>35 945</b>	<b>14 512</b>

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

	31 dec 2015	31 dec 2014
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Pantsatta aktier i dotterföretag	1 164 856	682 806
Pantsatta fordringar	818 936	1 161 633
Fastighetsinteckningar	5 728 330	5 491 400
<b>Summa</b>	<b>7 712 122</b>	<b>7 335 839</b>

### Not 11.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2015	31 dec 2014
Transaktionskostnader	147	973
Finansiella kostnader	7 880	6 744
Hysesrabatter	161	221
Mediakostnader	4 209	3 941
Försäkringar	382	287
Övrigt	1 643	1 691
<b>Summa</b>	<b>14 422</b>	<b>13 857</b>

### Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31 dec 2015	31 dec 2014
Moms	10 274	15 321
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	735	476
Depositioner	160	361
Övrigt	43 116	15 059
<b>Summa</b>	<b>54 285</b>	<b>31 217</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2015	31 dec 2014
Förutbetalda hyror	60 638	53 205
Transaktionskostnader	-	981
Driftskostnader	14 768	8 243
Revision	1 182	113
Ränta	2 189	869
Övrigt	5 158	4 412
<b>Summa</b>	<b>83 935</b>	<b>67 823</b>

### Not 13 Eget kapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2015	1 000 000	100 000
Per 31 december 2015	1 000 000	100 000

### Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Trophis Fastighets AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Redito AB. Enligt detta avtal har Redito AB uppdraget att fungera som management för Trophi Fastighets AB med tillhörande dotterbolag, innebärande bland annat roller som VD, fastighetschef, transaktionsansvarig och ekonomi- och finanschef. Jan Björk är VD i såväl Redito AB som i

Trophi Fastighets AB. Trophi Fastighets AB betalar Redito AB ett arvode som för år 2015 uppgick till 42,3 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 2015 uppgår aktieägarlånen till totalt 2 054 547 tkr. Lånen löper med en marknadsmässig ränta motsvarande 4,25 % i Sverige och 3,75 % i Finland. Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2015 uppgick till 90,8 mkr, är till största delen reglerad per den 31 december 2015 och kvarvarande skuld redovisas på raden ränta på skulder till ägare i resultat över finansiell ställning. Aktieägarlånen har en avtalstid om 5 år och räntesatsen är föremål för årlig översyn.

## **Not 15      Samarbetsarrangemang**

---

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

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

<b>Företag</b>	<b>Org nr</b>	<b>Huvudsaklig verksamhetsort</b>	<b>Andel, %</b>
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	43
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	48
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	20
Asunto OY Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14
Asunto OY Kotkan Senioripooki	2260831-6	Helsingfors	15
Kiinteistö OY Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Helsingfors	70
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	Helsingfors	95
Kiinteistö OY Liikekannel	0602811-9	Helsingfors	42
Kiinteistö OY Merenpauhu	0358944-7	Helsingfors	35
Kiinteistö OY Pattijoen Keskus	0545713-0	Helsingfors	57
Kiinteistö OY Perniön Liikekeskus	0874050-5	Helsingfors	25
Kiinteistö OY Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	Helsingfors	76
Kiinteistö OY Puistolankallio 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
Puistolankallio Liikekeskus OY	0200334-4	Helsingfors	40
Routionmäen Palvelukeskus OY	0128682-1	Helsingfors	33
Tapaninkylän Liikekeskus OY	0757940-6	Helsingfors	60
Kiinteistö OY Villähteen Liikekeskus	0659699-2	Helsingfors	71
Kiinteistö OY Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	Helsingfors	43
Kiinteistö OY Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Helsingfors	42

## **Not 16      Händelser efter rapportperiodens utgång**

---

Efter räkenskapsårets utgång tillträdde två fastigheter i Sverige till ett värde om cirka 140 miljoner kronor.

## Resultaträkning för moderföretaget

tkr	Not	1 jan 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2014 - 31 dec 2014
Intäkter	2	35 578	23 835
<b>Summa intäkter</b>		<b>35 578</b>	<b>23 835</b>
Administrationskostnader	3, 4	- 46 372	- 31 097
Finansiella intäkter	5	80 595	38 213
Finansiella kostnader	5	- 66 913	- 49 326
Nedskrivning av andelar i koncernbolag	6	- 289	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 599</b>	<b>-18 375</b>
Lämnade koncernbidrag		- 69 230	- 25 468
<b>Resultat före skatt</b>		<b>- 66 631</b>	<b>- 43 843</b>
Skatt		-	- 8 593
<b>Årets resultat</b>		<b>- 66 631</b>	<b>- 52 436</b>

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

## Balansräkning för moderföretaget

tkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterföretag	6	790 466	508 830
Långfristiga fordringar hos dotterföretag		1 967 133	838 437
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 757 599</b>	<b>1 347 267</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		305 407	1 135 491
Aktuell skattefordran		7 130	-
Övriga fordringar		934	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	-	3 084
Likvida medel		182 532	33 192
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>496 003</b>	<b>1 171 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 253 602</b>	<b>2 519 034</b>



tkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 083 650	787 767
Årets resultat		- 66 631	- 52 436
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 117 019</b>	<b>835 331</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån från aktieägare	8	1 294 333	1 408 005
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 294 332</b>	<b>1 408 005</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-	4 276
Ränta på skulder till ägare		21	1 358
Skulder koncernföretag		841 003	266 276
Aktuell skatteskuld		-	1 534
Övriga kortfristiga skulder		68	248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 159	2 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>842 251</b>	<b>275 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 253 602</b>	<b>2 519 034</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantsatta aktier i dotterbolag		715 406	508 706
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Borgen för lån i dotterbolag		2 389 354	1 692 131

## Kassaflödesanalys för moderföretaget

tkr	1 jan 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2014 - 31 dec 2014
<b>Löpande verksamhet</b>		
Intäkter	35 578	23 835
Administrationskostnader	- 46 372	- 31 097
Erhållna räntor	80 595	177
Betalda räntor	- 68 250	- 76 087
Betalda inkomstskatter	- 8 664	- 2 277
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>- 7 113</b>	<b>- 85 449</b>
Justeringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	763 003	- 1 092 630
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	569 424	267 529
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 325 314</b>	<b>- 825 101</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>		
Förvärv av andelar i dotterföretag	6 - 281 925	- 324 731
Utlåning till dotterföretag	- 1 128 696	- 119 222
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 410 621</b>	<b>- 443 953</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Nyemissioner	-	-
Upptagna lån från ägare	8 -113 672	810 955
Erhållna aktieägartillskott	348 319	537 767
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>234 647</b>	<b>1 348 722</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>149 340</b>	<b>-5 781</b>
Kassa och banktillgodohavanden i början av året	33 192	38 973
<b>Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut</b>	<b>182 532</b>	<b>33 192</b>

## Moderföretagets förändring i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid bolagets bildande	50	-	-	50
Nyemission	99 950	-	-	99 950
Erhållna aktieägartillskott	-	250 000	-	250 000
Årets resultat	-	-	-	-
<b>Per den 31 december 2013</b>	<b>100 000</b>	<b>250 000</b>	<b>-</b>	<b>350 000</b>

tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital	100 000	250 000	-	350 000
Erhållna aktieägartillskott	-	537 767	-	537 767
Årets resultat	-	-	- 52 436	-52 436
<b>Per den 31 december 2014</b>	<b>100 000</b>	<b>787 767</b>	<b>-52 436</b>	<b>835 331</b>

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

## Noter till moderföretagets årsredovisning

### Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

---

#### Tillämpade regler och bestämmelser

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

#### Finansiella tillgångar och skulder

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

#### Aktier i dotterbolag

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

#### Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

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

### Not 2 Intäkter

---

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

### Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

---

	2015	2014
Portfölj- och bolagsarvode	- 27 175	- 19 897
Fastighetsförvaltningsarvode	- 15 025	- 9 796
Konsultkostnader	- 3 888	- 229
Advokatkostnader	- 79	- 280
Övrigt	- 206	- 309
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>- 46 372</b>	<b>- 31 097</b>

### Not 4 Ersättning till revisorer

---

Ernst & Young	2015	2014
Revisionsuppdrag	- 786	- 523
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	- 225	- 63
Skatterådgivning	- 800	-
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>- 1 811</b>	<b>- 586</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmytna 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**

<b>Finansiella intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ränteintäkter från dotterföretag	80 585	37 891
Övriga ränteintäkter	10	323
<b>Summa</b>	<b>80 595</b>	<b>38 213</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader, aktieägarlån	- 66 301	- 49 290
Övriga finansiella kostnader	- 612	- 36
<b>Summa</b>	<b>- 66 913</b>	<b>- 49 326</b>

#### **Not 6 Aktier i dotterföretag**

Dotterföretagen inom koncernen förtecknas i tabellen nedan.

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Andel, %</b>	<b>Bokfört värde</b>
Trophil Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049
Trophil Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200
Trophil Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650
Trophil Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	550
Trophil Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	137 025
Trophil Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482
Trophil Holding Finland 3 AB	559003-8189	Stockholm	100	74 780
<b>Totalt</b>				<b>790 466</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>				<b>508 830</b>
Årets anskaffningar				100
Lämnade aktieägartillskott				282 000
Justering ingående anskaffningsvärde				- 174
Årets nedskrivningar				- 290
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>				<b>790 466</b>

#### **Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>
Förvaltningsarvodc	-	3 084
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>3 084</b>

## Not 8 Räntebärande krediter och lån

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

	31 dec 2015	31 dec 2014
<i>Långfristiga:</i>		
Aktieägarlån	1 294 333	1 408 005
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 294 333</b>	<b>1 408 005</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>1 294 333</b>	<b>1 408 005</b>

Moderbolagets 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
<b>31 december 2015</b>					
Lånebelopp	-	1 294 333	-	-	1 294 333

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på aktieägarlånen uppgick till 4,15 % per den 31 december 2015. 81% av all upplåning har skett i SEK och 19% i EUR.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

**Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:**

	31 dec 2015	31 dec 2014
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	597 050	-
Mellan 3 och 4 år	608 843	597 050
Mellan 4 och 5 år	88 440	810 955
<b>Summa</b>	<b>1 294 333</b>	<b>1 408 005</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2015	31 dec 2014
Konsultkostnader	669	97
Revisionsarvode	490	240
Arvode	-	1 669
<b>Summa</b>	<b>1 159</b>	<b>2 006</b>

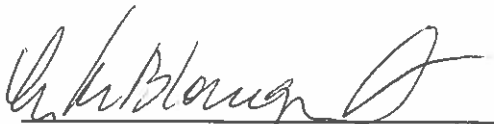
Stockholm den 17 maj 2016



Bengt Hällström  
Styrelsens ordförande



Klas Åkerbäck  
Styrelseledamot



Cecilia Thomasson Blomquist  
Styrelseledamot



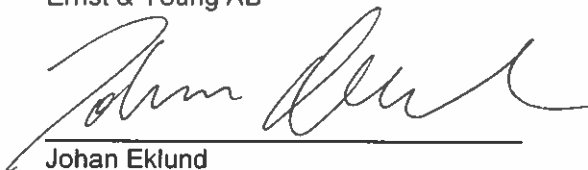
Mats Holgerson  
Styrelseledamot



Jan Björk  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 31 maj 2016

Ernst & Young AB



Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Trophi Fastighets AB, org.nr 556914-7647

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trophi Fastighets AB för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trophi Fastighets AB för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

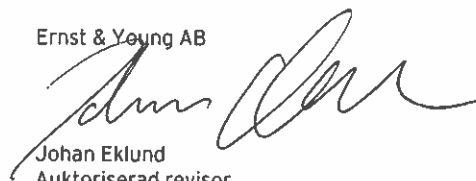
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 31/5 2016

Ernst & Young AB



Johan Eklund  
Auktoriserad revisor