

OM TROPHI

Trophis är Nordens ledande fastighetsägare av dagligvarubutiker med verksamhet i Sverige och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för handel. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för dagligvarubutiker och annan handel. Det innebär att Trophi ska skapa mervärde för sina hyresgäster och vara deras självklara fastighetspartner. Trophis verksamhet kännetecknas av stabila kassaflöden samt en långsiktig och stark ägare i form av Tredje AP-fonden.

Sammanfattning januari-december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 1 097,6 miljoner kronor (1 017,7) och driftnettot uppgick till 834,1 miljoner kronor (754,6)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent (96,8)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 13 828 miljoner kronor (13 267)
- Överskottsgraden uppgick till 75,6 procent (74,1)
- Direktavkastning på marknadsvärde uppgick till 6,1 procent (5,9)

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2018.

Viktiga händelser oktober - december 2019

- Under kvartalet omförhandlades totalt 16 avtal till ett hyresvärde om 50,0 miljoner kronor med en genomsnittlig avtalslängd om 11,2 år.
- Trophi slutförde under kvartalet upphandlingen av ny driftentreprenad i Sverige. Avtal har tecknats med fyra leverantörer som kommer ansvara för drift, tillsyn och skötsel på samtliga fastigheter.
- Trophis tomträtts- och arrendeavtal redovisas för första gången i enlighet med IFRS 16 vilket har inneburit att kostnaden, 4 miljoner kronor, flyttats från driftnettot till finansnettot.

Trophis i sammandrag

	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Hyresintäkter, mnkr	1 098	1 018
Driftnetto, mnkr	834	755
Förvaltningsresultat, mnkr	596	538
Resultat efter skatt, mnkr	366	560
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	13 828	13 267
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	16 610	15 877
Antal fastigheter, st	275	281
Uthyrningsbar yta, tkvm	833	836
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,8
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,9	5,1
Överskottsgrad, %	75,6	74,1
Direktavkastning - marknadsvärde, %*	6,1	5,9
Värdetförändring, %*	-0,8	0,7

** avser rullande tolv månader.*

Resultatmätten hyresintäkter, driftnetto, förvaltningsresultat samt resultat efter skatt enligt tabellen ovan redovisas i enlighet med presenterad resultat- och balansräkning i denna rapport, d.v.s. med beaktande av den nya redovisningsstandarden IFRS 16. Övriga nyckeltal och resultatmått i tabellen redovisas dock utan beaktande av denna nya standard.

PORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2019 av 275 fastigheter (276), varav 165 (166) i Sverige och 110 (110) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 833 000 kvm (832 000) varav 593 000 kvm (592 000) i Sverige och 241 000 kvm (240 000) i Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Vellinge i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Kittilä i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

Portföljens värde

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2019 till 13 828 mkr (13 267). Det ökade fastighetsvärdet förklaras av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd, omvärderingar samt valutakursförändringar.

68 procent (67) av fastighetsvärdet per den 31 december var allokerat till Trophis bestånd i Sverige och 32 procent (33) till beståndet i Finland.

Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av kvartalet 98 procent (98) vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartal. Andelen dagligvaror uppgår till 83 procent (83). ICA är största hyresgäst med 20,8 procent av hyresvärdet följt av Coop med 20,0 procent samt S-gruppen och Kesko med 18,3 procent vardera.

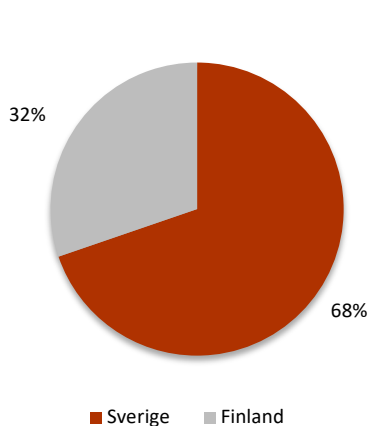
Kontraktsförfallstruktur

Genomsnittlig kontraktslängd var 4,9 år (4,5). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,1 år (4,2) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 6,7 år (5,2).

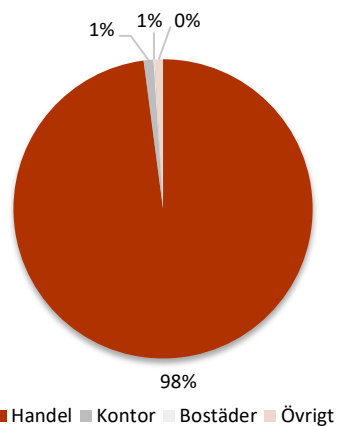
Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 december 2019 till 5,0 procent (4,9). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,0 procent (3,2).

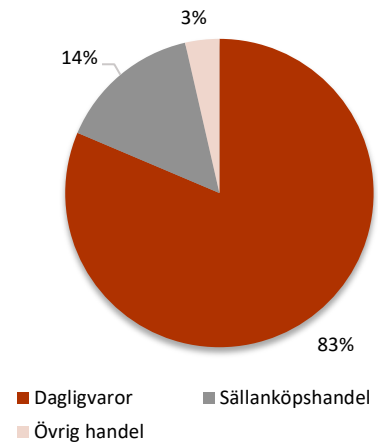
Fördelning fastighetsvärde per land

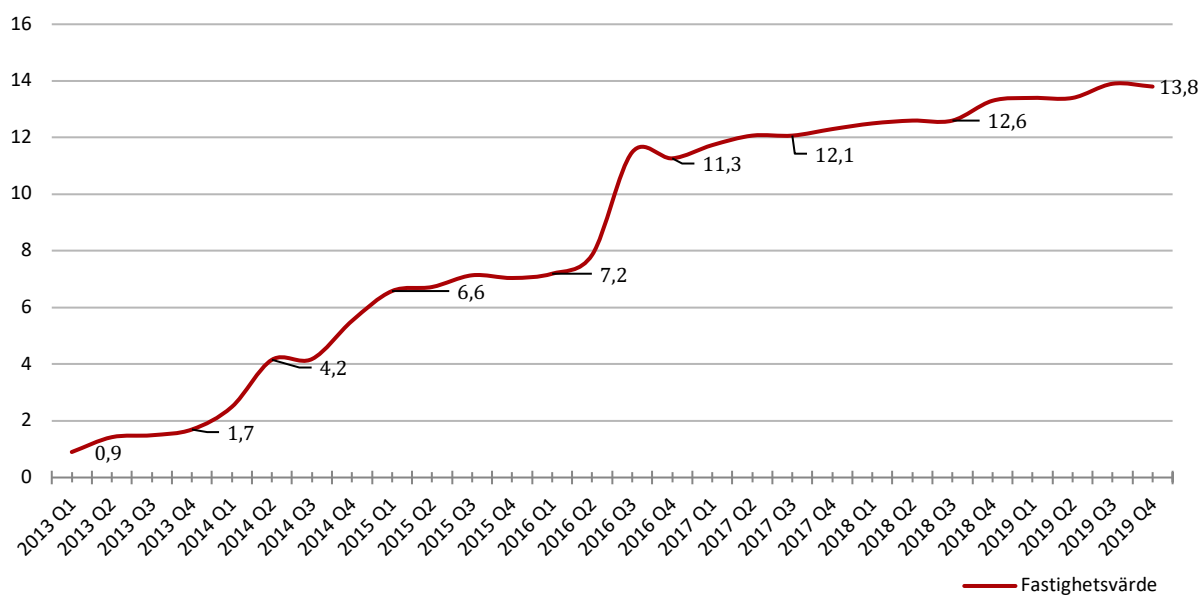


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel



Värdeutvecklingen av Trophis fastighetsportfölj, mdkr**RESULTAT OCH AVKASTNING****Resultat och direktavkastning**

Trophis resultat före skatt för perioden januari - december 2019 uppgick till 471 mnkr (650) och resultat efter skatt uppgick till 366 mnkr (560).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 6,1 procent (5,9) för hela portföljen.

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 1 098 mnkr (1 018). Ökningen beror framförallt på gjorda förvärv. Driftnettot uppgick till 834 mnkr (755).

Överskottsgraden uppgick till 75,6 procent (74,1).

Administration

Administrationskostnaderna uppgick till 142 mnkr (107). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på ökade kostnader för central administration kopplade till förändrade förvaltningsavtal samt förvärvade fastigheter.

Finansiella poster

Finansnettot för perioden januari - december 2019 uppgick till -118 mnkr, vilket är 13 mnkr lägre än motsvarande period föregående år (-131). Minskningen beror främst på lägre räntor på omförhandlade externa lån under perioden.

Värdeförändringar

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -6 mnkr (-1) och är hänförlig till sålda fastigheter under perioden. Realiserad värdeförändring på finansiella instrument, 2 mnkr, avser lösen av ränteswap i Finland i samband med refinansiering av lån.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -45 mnkr (-10) och utgörs av beräknad skatt på koncernbolagens skattemässiga resultat efter beaktande av koncernbidrag och andra skattemässiga justeringar. Uppskjuten skatt för perioden uppgick till -59 mnkr (-80) och avser beräknad skatt på oraliserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt temporära skillnader.

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL

	jan – dec 2019	jan – dec 2018
Belåningsgrad, %	54	54
Räntetäckningsgrad, ggr	7,9	6,2
Genomsnittsränta, %	1,0	1,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,7	1,7
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,9	2,0

Räntebärande skulder

Trophis finansieras med eget kapital och lån från ägarna samt externa lån genom traditionella banklån och företagscertifikat.

Räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2019 till 7 430 mnkr (7 496), varav säkerställda banklån uppgick till 6 130 mnkr (6 196).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mnkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Per 31 december 2019 har Trophi utestående företagscertifikat om 1 300 mnkr (1 300).

Den genomsnittliga räntan har minskat under 2019 till följd av refinansieringar av banklån i både Sverige och Finland.

Derivat

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgår för perioden till -6 mnkr (25) och är främst en följd av förändrade marknadsräntor.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exklusive ägarlån)

	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0 - 1 år	1 872	25%	5 455	73%
1 - 2 år	1 370	18%	1 050	14%
2 - 3 år	326	4%	325	4%
3 - 4 år	1 224	16%	-	-
4 - 5 år	2 638	36%	-	-
5 - 6 år	-	-	600	8%
Totalt	7 430	100%	7 430	100%

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Hysesintäkter	1 097,6	1017,7
Drift- och underhållskostnader	-263,5	-263,1
Driftnetto	834,1	754,7
Administrationskostnader	-142,0	-107,2
Finansiella poster	-118,1	-130,5
Resultat före värdeförändringar och skatt	574,0	517,0
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>595,6</i>	<i>538,0</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-110,9	108,1
Värdeförändring derivatinstrument	-4,3	24,8
Resultat före skatt	470,5	649,8
Aktuell skatt	-45,1	-10,2
Uppskjuten skatt	-59,3	-79,7
PERIODENS RESULTAT	366,1	560,0

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	13 827,5	13 267,5
Tillgångar med nyttjanderätt	133,9	-
Derivatinstrument	5,0	6,0
Kortfristiga fordringar	95,2	64,0
Likvida medel	632,2	439,8
SUMMA TILLGÅNGAR	14 693,8	13 777,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 669,4	5 281,7
Uppskjutna skatteskulder	609,3	548,5
Räntebärande externa skulder	5 549,4	3 453,3
Skulder avseende nyttjanderätter	133,9	-
Ägarlån	630,1	625,5
Derivatinstrument	1,6	14,4
Summa långfristiga skulder	6 924,3	4 641,7
Företagscertifikat	1 300,0	1 300,0
Kortfristig del av externa räntebärande skulder	574,6	2 328,6
Övriga kortfristiga skulder	225,0	210,7
Summa kortfristiga skulder	2 100,1	3 853,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 693,8	13 777,3

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

Belopp i mnkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Löpande verksamhet		
Driftnetto	834,1	754,7
Administrationskostnader	-142,0	-107,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-125,5	-152,5
Betalda inkomstskatter	-28,1	-38,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	538,6	456,3
Förändring av rörelsekapital	-48,3	-17,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	490,3	438,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-461,6	-687,7
Försäljning av fastigheter	139,3	190,7
Investeringar i projekt	-293,9	-220,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-616,2	-718,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring externa lån och certifikat	319,6	152,0
Förändring lån från ägare	0,0	0,0
Förändring aktieägartillskott	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	319,6	152,0
PERIODENS KASSAFLÖDE	193,7	-127,3
Likvida medel i början av perioden	439,8	560,4
Kursdifferens likvida medel	-1,2	6,7
Likvida medel vid periodens slut	632,2	439,8

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Revisorns granskning

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Hyresvärde	Bruttohyra och vakanshyra
Hyresintäkter	Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster
Driftnetto	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån
Belåningsgrad	Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas marknadsvärde
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader, beräknat på rullande 12-månadersbasis
Uthyrningsbar yta	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter
Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter