

Styrelsen och verkställande direktören för

Trophi Fastighets AB (publ)

Org.nr 556914-7647

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets och koncernens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Sverige och Finland, primärt inom livsmedelssektorn. Trophi är det största renodlade fastighetsbolaget inom livsmedelssektorn i Sverige och Finland. Per den 31 december 2018 äger Trophi-koncernen 281 (257) förvaltningsfastigheter, varav 168 (173) fastigheter i Sverige och 113 (84) fastigheter i Finland, med ett totalt marknadsvärde om 13,3 miljarder kronor (12,3). Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning, men med tyngdpunkt på mellan- och södra Sverige samt Helsingforsregionen i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår per den 31 december 2018 till 836 tkvm (807), varav 588 tkvm (615) i Sverige och 248 tkvm (192) i Finland.

Verksamhetsåret 2018

Under verksamhetsåret 2018 genomfördes ett flertal förvärv i Finland som omfattade fastigheter till ett värde av ca 698 miljoner kronor. Affärerna har skett genom s.k. bolagsaffärer. Som ett led i renodlingen av fastighetsportföljen har även några fastighetsförsäljningar genomförts under verksamhetsåret i Sverige.

Under 2018 har Trophi investerat ca 175 mkr i befintlig portfölj och per utgången av 2018 finns aktiva investeringsprojekt till ett värde om ca 238 mkr.

Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter, tkr	1 017 744	973 555	779 873	624 706
Resultat före värdeförändringar och skatt, tkr	516 997	454 325	326 990	243 329
Överskottsgrad, % ⁽¹⁾	74	73	75	77
Balansomslutning, tkr	13 777 234	12 928 524	11 731 119	7 440 882
Soliditet, % ⁽²⁾	38	36	32	21
Belåningsgrad, % ⁽³⁾	53	56	47	49

⁽¹⁾ Driftsnetto/hysesintäkter

⁽²⁾ Eget kapital/balansomslutningen

⁽³⁾ Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

Finansiering och likviditet

Verksamheten finansieras dels med säkerställda externa lån och dels med kapital från ägaren Tredje AP-fonden. I januari 2017 gav Trophi Fastighets AB ut företagscertifikat. Per den 31 december 2018 uppgår utestående emitterad volym till 1 300 mkr. Per den 31 december 2018 uppgick de externa lånen i koncernen till 7 082 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 53 procent (56). Den genomsnittliga räntan på externa lån uppgick per årsskiftet till 1,4 procent (1,6).

Cirka 73 procent (79) 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 2018. Per den 31 december 2018 redovisar Trophi-koncernen en finansiell nettoskuld i räntederivat på 8,5 mkr (41,2). Förändringen av värdet på räntederivaten under 2018 har inneburit en positiv effekt på koncernens resultat med ca 25 mkr (40).

Aktien och aktiekapital

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

Anställda

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Händelser efter årets utgång

Trophis har fr.o.m. 1 april 2019 givit Redito i uppdrag att även sköta den kommersiella fastighetsförvaltningen och fastighetsutvecklingen samt givit Hestia AB i uppdrag att sköta den tekniska fastighetsförvaltningen samt den ekonomiska förvaltningen i Sverige.

Framtidsutsikter

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

Styrelsens arbeten och företags styrning

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade 9 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagen arbetsordning och VD-instruktion samt andra policys och riktlinjer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

Miljöpåverkan

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

Hållbarhetsarbete

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	2 716 440 853
Årets resultat	<u>-15 335 974</u>
Summa	2 701 104 879

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	<u>2 701 104 879</u>
Summa	2 701 104 879

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

Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Hysesintäkter	3	1 017 744	973 555
Drift- och underhållskostnader	4,6	-263 094	-263 305
Driftnetto		754 650	710 250
Administrationskostnader	4,6	-107 209	-101 573
Finansiella intäkter	7	33	80
Finansiella kostnader	7	-130 476	-154 432
Resultat före värdeförändringar och skatt		516 997	454 325
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5.1	108 095	421 525
Värdeförändringar derivatinstrument	5.2	24 751	39 778
Resultat före skatt		649 844	915 628
Skatt	8	-89 817	-184 360
Årets resultat		560 026	731 268
Övrigt totalresultat		56 545	28 483
Summa totalresultat för året		615 705	759 751
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		560 026	731 268
Innehav utan betydande inflytande		-	-
Summa		560 026	731 268

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	13 267 462	12 309 214
Summa anläggningstillgångar		13 267 462	12 309 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	10	5 965	5 359
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 965	5 359
Omsättningstillgångar			
	10		
Hysesfordringar	11.3	12 337	2 546
Aktuell skattefordran		10 410	-
Övriga fordringar	11.4	6 098	33 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	35 201	17 958
Likvida medel	11.2	439 761	560 413
Summa omsättningstillgångar		503 807	613 951
SUMMA TILLGÅNGAR		13 777 234	12 928 524

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	13		
Aktiekapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 711 265	2 711 265
Omräkningsdifferens		121 256	64 711
Balanserat resultat		1 789 148	1 057 881
Årets resultat		560 026	731 268
Summa eget kapital		5 281 695	4 665 125
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	8	548 505	462 217
Derivatinstrument	10	14 423	46 617
Skulder till kreditinstitut	11.1	3 453 262	4 510 113
Skulder till ägare	11.1,14	625 548	604 282
Summa långfristiga skulder		4 641 739	5 623 229
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	3 628 489	2 391 859
Leverantörsskulder		14 663	4 469
Aktuell skatteskuld		-	5 440
Övriga kortfristiga skulder	11.7	55 089	67 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	155 559	170 660
Summa kortfristiga skulder		3 853 800	2 640 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 777 234	12 928 524

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 11.5

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2016	100 000	2 571 015	36 228	1 057 881	3 765 124
Aktieägartillskott	-	140 250	-	-	140 250
Omräkningsdifferens	-	-	28 483	-	28 483
Årets resultat	-	-	-	731 268	731 268
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	-	140 250	-	-	140 250
Eget kapital den 31 december 2017	100 000	2 711 265	64 711	1 789 148	4 665 125
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-	-	56 545	-	56 545
Årets resultat	-	-	-	560 026	559 160
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	-	-	-	-	-
Eget kapital den 31 december 2018	100 000	2 711 265	121 256	2 349 174	5 281 695

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet			
Driftnetto		754 650	710 250
Administrationskostnader		-107 209	-101 573
Betalda räntor		-152 484	-143 028
Erhållna räntor		33	80
Betalda inkomstskatter		-38 657	-22 029
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		456 333	443 700
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-100	16 130
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-17 560	1 681
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		438 673	461 511
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-908 677	-569 604
Försäljning av fastigheter	9	190 677	45 198
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-718 000	-524 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	1 244 560	1 601 568
Amortering lån från kreditinstitut	11.1	-1 092 546	-27 399
Upptagna lån från ägare	11.1	-	284 750
Amortering lån från ägare	11.1	-	-1 767 714
Erhållna aktieägartillskott		-	140 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		152 014	231 455
Årets kassaflöde		-127 314	168 560
Likvida medel i början av året		560 413	387 486
Kursdifferens likvida medel		6 662	4 367
Likvida medel vid årets slut	11.2	439 761	560 413

Not 1 Företagsinformation

Trophi-koncernen utgörs av moderföretaget Trophi Fastighets AB, org nr 556914-7647 och dess dotterföretag. Moderföretaget är ett aktieföretag 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 2018 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

Dotterbolag	Org.nr.	Säte	Andel, %
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100
Trophi Tidon AB	556697-9448	Stockholm	100
Trophi Östhammar AB	556934-4483	Stockholm	100
Kommanditbolaget Trophi Östhammar	969721-5177	Stockholm	100
Trophi Nora HB	969750-5601	Stockholm	100
Trophi Matias Fastighets 1 AB	556892-3741	Stockholm	100
Trophi Matias Fastighets 2 AB	556892-3600	Stockholm	100
Trophi Matias Fastighets 3 AB	556881-5731	Stockholm	100
Trophi i Ljungby AB	556683-5228	Stockholm	100
Trophi Svalöv AB	556941-6273	Stockholm	100
Trophi Eslöv AB	556780-7762	Stockholm	100
Trophi Crown AB	556754-8986	Stockholm	100
Trophi King AB	556967-3329	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 4 AB	556708-2762	Stockholm	100
Trophi Daily 5 AB	556708-3307	Stockholm	100
Trophi Daily 6 AB	556708-3547	Stockholm	100
Trophi Daily 7 AB	556708-3463	Stockholm	100
Trophi Daily 8 AB	556708-3455	Stockholm	100
Trophi Daily 9 AB	556959-1224	Stockholm	100
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100
Trophi Örnsköldsvik AB	556990-6653	Stockholm	100
Trophi Kometen AB	556990-2306	Stockholm	100
Trophi Karlskrona AB	556728-5746	Stockholm	100
Trophi Halmstad AB	559000-6531	Stockholm	100
Trophi Svärdkrona AB	559008-5501	Stockholm	100
Trophi Köping AB	556664-7581	Stockholm	100
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100
Trophi Simrishamn AB	556948-7571	Stockholm	100
Trophi Länna 2 AB	556651-9772	Stockholm	100
Trophi Katrineholm AB	559053-9390	Stockholm	100
Trophi Luleå AB	559053-9408	Stockholm	100
Trophi Sandviken AB	559056-6518	Stockholm	100
Trophi Botkyrka AB	559005-1156	Stockholm	100
Trophi Kristianstad 2 AB	559062-9035	Stockholm	100
Trophi Umeå AB	559088-0083	Stockholm	100
Trophi Sundsvall AB	559098-8779	Stockholm	100
Trophi i Lidköping AB	556931-8503	Stockholm	100
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100
Trophi Centrumfastigheter 1 AB	556939-9792	Stockholm	100
Trophi Arninge 2 AB	556942-6728	Stockholm	100
Trophi Arninge 1 AB	556942-6777	Stockholm	100

Trophi Arninge 3 AB	556942-6645	Stockholm	100
Trophi Tuna Park AB	556942-6785	Stockholm	100
Trophi Boländerna AB	556942-6694	Stockholm	100
Trophi Centrumfastigheter 2 AB	556939-9735	Stockholm	100
Trophi Bäckebo 1 AB	556405-6405	Stockholm	100
Trophi Weibullsholm AB	556763-2814	Stockholm	100
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100
Trophi Tuusula Holding OY	2560707-9	Helsingfors	100
MREC Majavantie 5 KOY	2203080-9	Helsingfors	100
Trophi Malimi Holding OY	2560711-6	Helsingfors	100
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	48
Trophi Tikkurila 1 Holding OY	2560709-5	Helsingfors	100
Trophi Tikkurila 1 OY	2560712-4	Helsingfors	100
Trophi Tikkurila 2 Holding OY	2560708-7	Helsingfors	100
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	43
Trophi Olari Holding OY	2548911-3	Helsingfors	100
MREC Olarin Komeetanranta 3 KOY	0943332-0	Helsingfors	100
Trophi Pakila Holding OY	2606564-6	Helsingfors	100
Trophi Pakila OY	2606558-2	Helsingfors	100
Trophi Kivenlahti Holding OY	2606565-4	Helsingfors	100
Trophi Kivenlahti OY	2606563-8	Helsingfors	100
Trophi Kuulapolku Holding OY	2606566-2	Helsingfors	100
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60
Trophi Kontula Holding OY	2606568-9	Helsingfors	100
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	20
Trophi Vuosaari Holding OY	2606572-6	Helsingfors	100
Trophi Vuosaari OY	2606571-8	Helsingfors	100
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100
Trophi North Star AB	556818-3684	Stockholm	100
Suomen Ruokakauppasijoitus OY	2375373-4	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Haapajärven Kustaa Vaasankatu 3	2488054-0	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Hangon Esplanaadi 67	2488056-7	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Helsingin Kaarelantie 14	2488057-5	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Janakkalan Harvialantie 3	2488059-1	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Joensuun Pohjolankatu 31	2488061-2	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Jyväskylän Kirkkokatu 6	2488065-5	Helsingfors	100
Kiinteistö OY Jämsän Kenraalintie 9	2488066-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie 30	2488069-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie 1	2488070-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kemin Ouluntie 29	2488072-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Keminmaan Vajokkaantie 4	2488073-5	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kesälahden Kesälahdentie 39	2488074-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kihniön Kihniöntie 12	2488077-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljänportti 3	2488078-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kotkan Koulukatu 6	2488079-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuhmoisten Toritie 53	2488085-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuopion Julkulanniementie 5	2488086-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuopion Neulamäentie 28	2488089-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuortaneen Keskustie 43	2488090-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lahden Hämeenlinnantie 67	2488091-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Laihian Laihiantie 43	2488093-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kauppakäytävä 3	2488094-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lapuan Lassilantie 3	2488095-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Liperin Keskustie 9	2488097-0	Helsingfors	100

Kiinteistö Oy Loviisan Mariankatu 33	2488098-9	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Pihlajatie 3	2488100-9	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Mänttä-Vilppulan Seppälänpuistotie 1	2488101-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Nurmeksen Porokylänkatu 8	2488102-5	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Närpiön Närpiöntie 8	2488103-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Oulun Kangaskontiontie 15	2488104-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Oulun Koisotie 1	2488106-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Outokummun Kummunkatu 9	2488107-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Porin Vanhakoiviston­tie 10	2488109-2	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Posion Posion­tie 26	2488110-5	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Pudasjärven Sähkö­tie 1	2488111-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Puolangan Ouluntie 7	2488112-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Rauman Teollisuuskatu 2	2488114-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Seinäjoen Tapiolantie 18	2488115-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Keskustie 15	2488117-2	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 21	2488118-0	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20	2488120-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Virtain Virtaintie 28	2488123-6	Helsingfors	100
Asunto Oy Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14
Asunto Oy Kotkan Senioripooki	2260831-6	Helsingfors	15
Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Helsingfors	70
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	Helsingfors	95
Kiinteistö Oy Liikekannel	0602811-9	Helsingfors	42
Kiinteistö Oy Merenpauhu	0358944-7	Helsingfors	35
Kiinteistö Oy Pattijoen Keskus	0545713-0	Helsingfors	57
Kiinteistö Oy Perniön Liikekeskus	0874050-5	Helsingfors	25
Kiinteistö Oy Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	Helsingfors	76
Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo	0940326-0	Helsingfors	37
Kiinteistö Oy Pähkinätori	0124264-2	Helsingfors	68
Kiinteistö Oy Ähtärin Monitori	0605835-0	Helsingfors	38
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	0536084-9	Helsingfors	82
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	Helsingfors	35
Mäntän Pysäköinti Oy	0622565-7	Helsingfors	48
Puistolan Liikekeskus Oy	0200334-4	Helsingfors	40
Tapaninkylän Liikekeskus Oy	0757940-6	Helsingfors	60
Kiinteistö Oy Villähteen Liikekeskus	0659699-2	Helsingfors	71
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
Tropho Holding Finland 3 AB	559003-8187	Stockholm	100
Tropho Viiki Holding OY	2683325-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Helsingin Viikintori 3	1962618-5	Helsingfors	100
Tropho Jämsä Holding OY	2683337-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	Helsingfors	100
Tropho Akaa Holding OY	2683332-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Toijalan Karantie 2	2319171-9	Helsingfors	100
Tropho Oulu Holding OY	2683339-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Helsingfors	42
Tropho Kemi Holding OY	2683342-2	Helsingfors	100

Kiinteistö Oy Kemin Rytikatu 3	2319128-4	Helsingfors	100
Trophil Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100
Trophil Kotka Holding OY	2764922-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Kotkan Kirkkokatu 30	0468467-3	Helsingfors	100
Trophil Tampere & Turku Holding OY	2764925-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Turun Viilarinkatu 3	2764921-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Taperen Eka	0155113-8	Helsingfors	100
Trophil Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100
Trophil Keskima Holding OY	2878658-6	Helsingfors	100
Trophil Asemakatu 4 Oy	2878653-5	Helsingfors	100
Trophil Jyväskylän tie 5 Oy	2878654-3	Helsingfors	100
Trophil Liepeentie 17 Oy	2878655-1	Helsingfors	100
Trophil Martinpolku 22 Oy	2878657-8	Helsingfors	100
Koy Keuruun Riihikumpu	0927200-2	Helsingfors	88
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	Helsingfors	42,8
Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	Helsingfors	69
Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	Helsingfors	58
Trophil Kalajoki Merenrantatie 2 Oy	2975791-2	Helsingfors	100
Trophil Nivala Toritie 13 Oy	2975790-4	Helsingfors	100
Koy Kannuksen Siltakatu 6	2958882-1	Helsingfors	100
Koy Lappeenrannan Ratakatu 31	2958884-8	Helsingfors	100
Koy Lappeenrannan Katajakatu 10-12	2958761-8	Helsingfors	100
Trophil Cherry Oy	2871197-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Vääksyn Citytori	1001804-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Harjavallan Haikara	2909251-9	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kaste	2909255-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kivikon Liiketalo	2028466-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuhmon Kuhmon	2909276-2	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuusamon Kuha	2909258-6	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakatu 7	1630117-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Vantaan Laajavuoreнкуja 2	1630702-3	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Lempäälän Leimu	2909249-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Loimaan Loiste	2909271-1	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Mansikkalan Jatke	2764339-9	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Noormarkun Noste	2909275-4	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Vantaan Ollaksentie	1943029-7	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Oriveden Ori	2909281-8	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	2798213-9	Helsingfors	100
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Aulangontie 1	2609955-5	Helsingfors	100

De finansiella rapporterna avser Trophil Fastighets AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid 2019 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 2018 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

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

	2018	2017
Periodens början, 1 januari	64 711	36 228
Netto av valutakursdifferenser redovisat i övrigt totalresultat	56 545	28 483
Periodens slut, 31 december	121 256	64 711

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

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

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2018.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som tillämpats för första gången räkenskapsåret 2018

1 januari 2018 trädde IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, ikraft. Standarden ersätter tidigare IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter, IFRIC 18 Överföring av tillgångar från kunder samt SIC 31 Intäkter – bytestransaktioner som avser reklamtjänster. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från tidigare bas i överföring av risker och förmåner. Trophis intäkter består av hyresintäkter samt intäkter vid försäljning av fastigheter. Hyresintäkter redovisas när Trophi upplåter ytor i huvudsak genom hyresavtal där den överenskomna hyran ofta, förutom rätten att nyttja den förhyrda lokalen, även kan omfatta t ex värme, vatten/avlopp och sophämtning. Trophi anser att hela hyresbeloppet redovisningsmässigt är att betrakta som hyra.

Intäkter vid försäljning av fastigheter har redovisats i samband med att risker och förmåner övergått till köparen vilket tidigare bedömts sammanfalla med frånträdesdagen. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll överförs till köparen. Trophis bedömning är att införandet av IFRS 15 har inte förändrat tidpunkten för redovisning av intäkt vid försäljning av fastigheter.

Även standarden IFRS 9, Finansiella instrument, trädde ikraft 1 januari 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. Vidare innebär rekommendationen en ny modell för kredit-reserveringar vilket baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bland annat med syfte att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Effekten av den nya standarden är tillkommande reserveringar av förväntade kundförluster samt finansiella fordringar. De tillkommande reserveringarna har dock inte fått någon väsentlig påverkan på Trophis resultat- och balansräkning då förluster på både kundfordringar och finansiella fordringar har varit historiskt låga.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för Trophi avseende räkenskapsåret 2019 har inte tillämpats i denna rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre belopp. Trophi har under året genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen, varav en del av analysen har varit att identifiera koncernens samtliga leasingavtal. Trophi har identifierat tomträttsavtal som är väsentliga där Trophi är leasetagare. Trophi har valt att följa lättnadsreglerna och redovisar återstående leasingbetalningar diskonterade med bolagets marginella låneränta per 1 januari 2019 som leasingsskuld. Trophi har valt att redovisa tillgångar till skuldens värde, varför det inte uppstår någon uppskjuten skatt och det blir inte heller någon påverkan på koncernens eget kapital. Per balansdagen uppgår koncernens icke uppsägningsbara operationella leasingavtal till marginella belopp. Tillämpningen av IFRS 16 innebär att Trophis balansräkning per 1 januari 2019 påverkas med tillgångar och skulder som nuvärdeberäknas avseende tomträttsavtal. Tomträttsavtal avser en nyttjanderätt som anses vara en evig rättighet, varför avtalen evighetskapitaliseras.

Leasingåtaganden som avser korttidsleasingavtal, tillgångar av mindre värde samt variabla leasingkostnader kommer även fortsatt att redovisas linjärt som en kostnad över leasingperioden i enlighet med låtnadsreglerna. I resultaträkningen kommer leasingavgifter framöver att redovisas som avskrivning och räntekostnad, vilket kommer att innebära ett förbättrat driftöverskott samt ett försämrat finansnetto. Baserat på bedömda leasingkostnader för räkenskapsåret 2019 bedöms ändrad redovisning inte få en väsentlig påverkan på driftöverskott eller förvaltningsresultat.

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

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

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

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

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

Samarbetsarrangemang

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Intäkter

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

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

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

Finansiella intäkter

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande - finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och Trophi har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörs-skulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas

bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering finansiella instrument

Finansiella tillgångar

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

Finansiella skulder

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Låneutgifter

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

Leasingavtal för Trophi-bolagen som leasetagare

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

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

Avsättningar och eventalförpliktelser

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

Inkomstskatt

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

Redovisning av kassaflöde

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

Händelser efter balansdagen

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

Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Värdering förvaltningsfastigheter

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Hantering av osäkra fordringar

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

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

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

Klassificering av förvärv

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

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

Not 3 Fördelning av hyresintäkter

Hyresintäkterna fördelade utifrån kedjetillhörighet	2018	2017
Sverige		
Axfood	126 192	124 447
ICA	138 718	125 937
Bergendahlgruppen	22 574	29 110
Coop	149 331	144 132
Netto	2 165	2 212
Övriga	29 069	26 596
Summa dagligvaror	468 049	452 434
Övriga hyresgäster	166 547	163 570
Övriga intäkter (drifttillägg)	93 051	100 921
Summa hyresintäkter Sverige	727 647	716 925
Finland		
HOK Elanto	101 950	94 923
Kesko	111 330	103 238
Övriga	39 928	29 284
Summa dagligvaror	253 208	227 445
Övriga hyresgäster	5 474	2 931
Övriga intäkter (drifttillägg)	31 415	26 254
Summa hyresintäkter Finland	290 097	256 630
Summa totala hyresintäkter	1 017 744	973 555

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2018	2017
Drifts- och underhållskostnader		
Driftskostnader	-147 607	-118 899
Underhåll	-52 681	-77 891
Tomträttsavgäld & arrenden	-4 004	-5 126
Fastighetsskatt	-47 204	-46 975
Övrigt	-11 598	-14 414
Summa drifts- och underhållskostnader	-263 094	-263 305
	2018	2017
Administrationskostnader		
Portfölj- och bolagsarvode	-67 205	-62 183
Fastighetsförvaltningsarvode	-28 889	-30 026
Konsultkostnader	-2 400	-1 212
Revisionsuppdrag	-4 112	-3 992
Fastighetsvärdering	-1 778	-1 761
Advokatkostnader	-560	-500
Övrigt	-2 265	-1 899
Summa administrationskostnader	-107 209	-101 573
	2018	2017
Ersättning till revisorer, EY		
Revisionsuppdrag	-3 496	-3 562
Övriga tjänster	-616	-430
Summa ersättning till revisorer	-4 112	-3 992

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

Not 5.1 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Orealiserad värdeförändring	108 653	421 008
Realiserad värdeförändring	-558	517
Summa värdeförändringar	108 095	421 525

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

Not 5.2 Värdeförändringar derivatinstrument

	2018	2017
Orealiserad värdeförändring	24 751	39 778
Summa värdeförändringar	24 751	39 778

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 10 nedan.

Not 6 Information om personal och styrelse

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

VD och styrelseledamöter som är anställda av ägaren Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Två externt tillsatta styrelseledamöter har under 2018 erhållit 150.000 kr var i ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie bolagsstämma.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	2018	2017
Kvinnor	1	1
Män	4	4
	5	5

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2018	2017
Ränteintäkter	33	80
Summa finansiella intäkter	33	80
Finansiella kostnader	2018	2017
Räntekostnader		
- Externa lån	-104 165	-109 668
- Lån från aktieägare	-21 001	-33 269
Övriga finansiella kostnader	-5 311	-11 495
Summa finansiella kostnader	-130 476	-154 432

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

	2018	2017
Resultaträkning koncernen		
Aktuell skatt på årets resultat	-9 819	-29 374
Korrigerig av skatt från föregående år	-333	-471
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-79 665	-154 515
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-89 817	-184 360
Avstämning av effektiv skattesats		
	2018	2017
Resultat före skatt	649 844	915 628
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige och Finland	-136 126	-194 764
Skatt från föregående år	-333	-471
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	123 964	165 184
Skatteeffekt utnyttjat ingående underskottsavdrag	3 602	5 006
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 235	-4 674
Övrigt	1 976	-125
Total skattekostnad	-10 152	-29 844

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 20,41% (21%). Under 2018 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. Ej skattepliktiga intäkter avser till största delen försäljning av fastigheter i bolagsform samt realiserad värdeförändring fastigheter.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Rapport över finansiell ställning 2018	Resultaträkning 2018	2017
Uppskjuten skatteskuld:			
Förvaltningsfastigheter	-363 010	-46 272	
Derivat	7 093	-3 324	
Avskrivningar	-195 815	-16 737	
Övrigt	3 227	-13 332	
Totalt	-548 505	-79 665	
Uppskjuten skattekostnad		-79 665	-154 515
Uppskjuten skatteskuld	-548 505		-462 216

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Trophi har en fastighetsportfölj som per 31 december 2018 omfattar 281 förvaltningsfastigheter varav 168 fastigheter i Sverige och 113 fastigheter i Finland.

	2018	2017
Ingående värde	12 309 214	11 266 491
Kursdifferens	175 982	91 017
Förvärv	689 937	433 292
Avyttringar	-192 133	-38 906
Investeringar	175 808	136 312
Orealiserad värdeförändring	108 654	421 008
Redovisat värde per 31 december	13 267 462	12 309 214

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 2018.

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

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, $k=(1+dr)(1+i)-1$, dr = direktavkastningskrav, i =inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

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

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

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	1,5 - 2,0
Direktavkastning %	5,5 - 7,5
Långsiktig vakansgrad %	4 - 7
Hyresvärde kr per kvm	700 - 2.500

Värderingsprocess

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

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

Känslighetsanalys

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

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

Driftnettoförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
5,25%	12 936 857	13 655 571	14 374 286	15 093 000	15 811 714
5,50%	12 348 818	13 034 864	13 720 909	14 406 955	15 093 000
5,69%	11 940 716	12 604 089	13 267 462	13 930 835	14 594 208
6,00%	11 319 750	11 948 625	12 577 500	13 206 375	13 835 250
6,25%	10 866 960	11 470 680	12 074 400	12 678 120	13 281 840

Värdetförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
5,25%	-2%	3%	8%	14%	19%
5,50%	-7%	-2%	3%	9%	14%
5,69%	-10%	-5%	0%	5%	10%
6,00%	-15%	-10%	-5%	0%	4%
6,25%	-18%	-14%	-9%	-4%	0%

Per den 31 december 2018 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktslängden för dessa avtal är vanligen mellan tre och fem år. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2018.

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2018	2017
Inom ett år	65 233	116 484
Senare än ett men inom fem år	436 564	343 653
Senare än fem år	429 127	376 592
Summa	930 924	836 729

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 maximalt 60%, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens långsiktiga ägarperspektiv samt viljan att minimera refinansieringsrisken tillämpas lång kapitalbindning, innebärande löptid på 3 - 7 år för nya banklån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning.

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017.

IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet. IAS 39 hade en annan metod för reserveringar för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid konstaterad kredithändelse, till skillnad från IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna.

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

31-Dec-18				
	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	12 337	-	12 337	12 337
Derivatinstrument	-	5 965	5 965	5 965
Upplupna intäkter och övriga fordringar	41 300	-	41 300	41 300
Likvida medel	439 761	-	439 761	439 761
Summa	493 398	5 965	499 363	499 363
	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder				
inklusive aktieägarlån	7 707 300	-	7 707 300	7 707 300
Derivatinstrument	-	14 423	14 423	14 423
Upplupna kostnader och övriga skulder	210 648	-	210 648	210 648
Leverantörsskulder	14 663	-	14 663	14 663
Summa	7 932 611	14 423	7 947 034	7 947 034
31-Dec-17				
	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	2 546	-	2 546	2 546
Derivatinstrument	-	5 359	5 359	5 359
Upplupna intäkter och övriga fordringar	50 992	-	50 992	50 992
Likvida medel	560 413	-	560 413	560 413
Summa	613 951	5 359	619 310	619 310
	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder				
inklusive aktieägarlån	7 506 254	-	7 506 254	7 506 254
Derivatinstrument	-	46 617	46 617	46 617
Upplupna kostnader och övriga skulder	238 402	-	238 402	238 402
Leverantörsskulder	4 469	-	4 469	4 469
Summa	7 749 125	46 617	7 795 742	7 795 742

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 skulden 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 2018 vilka särredovisas i balansräkningen.

Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2018 till 7 707 300 tkr (7 506 000 tkr).

Övriga finansiella tillgångar och skulder

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

Ränterisk

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

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

Per den 31 december 2018 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 18 318 tkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskulddpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 1 392 036 tkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2018 till 1 år.

Kreditrisk

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

Likviditets- och refinansieringsrisken begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. Trophi har ett teckningsåtagande med Tredje AP-fonden. Teckningsåtagandet fungerar som ett kreditlöfte, med en uppsägningstid om 18 månader, där ägarna förbinder sig att på Trophis begäran köpa företagscertifikat upp till 2 mdkr.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2018. 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	3 016 045	-	14 663	210 648	3 241 356
6-12 månader	611 108	-	-	-	611 108
1-2 år	572 953	-	-	-	572 953
2-3 år	1 315 000	-	-	-	1 315 000
3-5 år	2 192 194	-	-	-	2 192 194
>5 år	-	-	-	-	0
Summa	7 707 300	0	14 663	210 648	7 932 611

Bolag inom Trophi-koncernen har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Trophi-koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2018.

Riskhantering av kapital

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

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

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

Nedanstående tabell visar hur Trophi-koncernen finansieras per den 31 december 2018.

	31-Dec-18	31-Dec-17
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	2 711 265	2 711 265
Lån från ägare	625 548	604 282
Externa lån	7 081 752	6 901 972
Summa finansiering	10 518 565	10 317 519

Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31-Dec-18	31-Dec-17
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (fast ränta)	1 621 467	4 067 713
Banklån (rörlig ränta)	1 831 796	442 400
Aktieägarlån	625 548	604 282
Summa långfristiga skulder	4 078 811	5 114 395
Företagscertifikat	1 300 000	1 300 000
Kortfristig skuld kreditinstitut	2 328 489	1 091 859
Summa kortfristiga skulder	3 628 489	2 391 859
Summa räntebärande krediter och lån	7 707 300	7 506 254

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

	Högst 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	5 138 335	-	2 568 965	-	7 707 300

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,43 procent per den 31 december 2018. Av de externa lånen har 71 procent upptagits i SEK och resterande del i EUR.

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

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:	31-Dec-18	31-Dec-17
Mellan 1 och 2 år	572 953	2 313 085
Mellan 2 och 3 år	1 315 000	572 953
Mellan 3 och 4 år	322 237	1 315 000
Mellan 4 och 5 år	1 868 621	309 075
Senare än fem år	-	604 282
Summa	4 078 811	5 114 395

*Icke
kassaflödespåverkande förändringar*

	UB 2017	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakurs- differenser	UB 2018
Långfristiga lån	5 114 395	136 043	-1 236 630	-	65 003	4 078 811
Kortfristiga lån	2 391 859	-	1 236 630	-	-	3 628 489
Övriga långfristiga skulder	0	-	-	-	-	0
Derivatinstrument	46 617	-	-	-32 193	-1	14 423
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	7 552 871	136 043	0	-32 193	65 002	7 721 723

Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31-Dec-18	31-Dec-17
Banktillgodohavanden och kassamedel	439 745	560 397
Spärrade medel	16	16
Summa	439 761	560 413

Not 11.3 Hyresfordringar

	31-Dec-18	31-Dec-17
Hyresfordringar	14 339	7 190
Avsättning för osäkra fordringar	-2 002	-4 644
Summa	12 337	2 546

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2018

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar - avsättningar gjorda	Förfallna fordringar - inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	12 039	0	12 039
Förfallna sedan 31-60 dagar	113	0	113
Förfallna sedan 61-90 dagar	13	0	13
Förfallna sedan 91-180 dagar	152	0	152
Förfallna sedan mer än 180 dagar	2 022	-2 002	20
Summa förfallna fordringar	14 339	-2 002	12 337
Ej förfallna fordringar		-	
Summa	14 339	-2 002	12 337

Avsättning för osäkra hyresfordringar

	31-Dec-18	31-Dec-17
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	4 644	7 234
Avsättning under året	426	886
Tillkommande vid förvärv	-	-300
Återförda definitivbokade hyresförluster	-3 068	-439
Avgående vid försäljning	-	-2 737
Summa	2 002	4 644

Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31-Dec-18	31-Dec-17
Övriga fordringar	6 098	33 033
Summa	6 098	33 033

Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	31-Dec-18	31-Dec-17
Pantsatta aktier i dotterföretag	3 786 338	3 663 917
Pantsatta fordringar	928	928
Fastighetsinteckningar	13 688 089	12 533 885
Summa	17 475 355	16 198 730

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

Not 11.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31-Dec-18	31-Dec-17
Finansiella kostnader	1 777	3 757
Hysesrabatter	15 635	-
Mediakostnader	9 732	6 312
Försäkringar	358	1 041
Övrigt	7 698	6 848
Summa	35 200	17 958

Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31-Dec-18	31-Dec-17
Moms	17 750	26 008
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	6 253	834
Depositioner	1 093	1 078
Övrigt	29 993	39 822
Summa	55 089	67 742

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-Dec-18	31-Dec-17
Förutbetalda hyror	101 882	112 454
Transaktionskostnader	-	-
Driftskostnader	37 562	47 878
Revision	-	-
Ränta	2 196	2 542
Övrigt	13 919	7 786
Summa	155 559	170 660

Not 13 Eget kapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2018	1 000 000	100 000
Per 31 december 2018	1 000 000	100 000

Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Trophi Fastighets AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Redito AB. Enligt detta avtal har Redito AB uppdraget att fungera som management för Trophi Fastighets AB med tillhörande dotterbolag, innebarande bland annat roller som VD, fastighetschef, transaktionsansvarig och ekonomi- och finanschef. Arvodet till Redito AB för år 2018 uppgick till 67,2 mkr (62,2 mkr). Avtalet med Redito AB har en löptid som sträcker sig över flera år.

Tredje AP-fonden har lämnat aktieägarlån till Trophi-koncernen som en del i finansieringen av verksamheten. Per den 31 december 2018 uppgår lånen från ägaren till 626 mkr. Lånen löper med en ränta motsvarande 3,75 procent i Sverige och 3,25 procent i Finland. Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2018 uppgick till 21 mkr, var reglerad per den 31 december 2018. Räntesatsen är föremål för årlig översyn.

Trophi har ett teckningsåtagande med Tredje AP-fonden. Teckningsåtagandet fungerar som ett kreditlöfte, med en uppsägningstid om 18 månader, där ägarna förbinder sig att på Trophis begäran köpa företagscertifikat upp till 2 mdkr. Ingen del av teckningsåtagandet har utnyttjats under räkenskapsåret 2018.

Not 15 Samarbetsarrangemang

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

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

Företag	Org nr	Huvudsaklig verksamhetsort	Andel, %
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	43
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	48
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	20
Asunto OY Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14
Asunto OY Kotkan Senioripooki	2260831-6	Helsingfors	15
Kiinteistö OY Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Helsingfors	70
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	Helsingfors	95
Kiinteistö OY Liikekannel	0602811-9	Helsingfors	42
Kiinteistö OY 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
Kiinteistö OY Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	Helsingfors	43
Kiinteistö OY Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Helsingfors	42

Not 16 Händelser efter rapportperiodens utgång

Trophi har fr.o.m. 1 april 2019 givit Redito i uppdrag att även sköta den kommersiella fastighetsförvaltningen och fastighetsutvecklingen samt givit Hestia AB i uppdrag att sköta den tekniska fastighetsförvaltningen samt den ekonomiska förvaltningen i Sverige.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Intäkter	2	65 493	64 050
Summa intäkter		65 493	64 050
Administrationskostnader	3,4	-74 735	-71 791
Finansiella intäkter	5	98 854	95 450
Finansiella kostnader	5	-21 531	-21 746
Resultat av andelar i koncernbolag	6	-1	151 405
Resultat efter finansiella poster		68 080	217 368
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Återföring/Avsättning till periodiseringsfond		13 169	-13 169
Lämnade koncernbidrag		-96 585	-33 518
Resultat före skatt		-15 336	170 681
Skatt		-	-8 692
Årets resultat		-15 336	161 989

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	6	2 611 617	2 404 864
Långfristiga fordringar hos dotterföretag		2 973 592	2 639 127
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 585 209	5 043 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		246 270	401 444
Övriga fordringar		7 130	41
Förutbetalda kostnader		4 405	155
Likvida medel		135 419	382 364
Summa omsättningstillgångar		393 224	784 004
SUMMA TILLGÅNGAR		5 978 433	5 827 995

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	7	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 716 441	2 554 452
Årets resultat		-15 336	161 989
Summa eget kapital		2 801 105	2 816 441
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2017		-	13 169
Summa obeskattade reserver		-	13 169
Långfristiga skulder			
Lån från aktieägare	8	316 828	310 161
Lån från koncernföretag		396 087	-
Summa långfristiga skulder		712 915	310 161
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		448	-
Kortfristiga skulder kreditinstitut		1 300 000	1 300 000
Skulder koncernföretag		1 160 201	1 381 161
Aktuell skatteskuld		-	1 440
Övriga kortfristiga skulder		2 378	4 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 386	1 599
Summa kortfristiga skulder		2 464 413	2 688 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 978 433	5 827 995

Ställda säkerheter specificeras i not 10

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2016	100 000	2 451 947	-37 745	2 514 202
Erhållna aktieägartillskott	-	140 250	-	140 250
Omföring fg års resultat	-	-37 745	37 745	0
Årets resultat	-	-	161 989	161 989
Eget kapital per den 31 december 2017	100 000	2 554 452	161 989	2 816 441
Omföring fg års resultat	-	161 989	-161 989	0
Årets resultat	-	-	-15 336	-15 336
Eget kapital per den 31 december 2018	100 000	2 716 441	-15 336	2 801 105

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löpande verksamhet			
Intäkter		65 493	64 050
Administrationskostnader		-74 735	-71 791
Erhållna räntor		98 854	95 450
Betalda räntor		-21 531	-21 746
Betalda inkomstskatter		-8 551	-701
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		59 530	65 262
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		59 465	-76 191
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-227 476	372 619
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-108 481	361 690
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av andelar i dotterföretag	6	-206 753	-179 069
Utlåning till dotterföretag		-334 465	-360 263
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-541 218	-539 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring lån från ägare	8	6 667	-1 058 278
Upptagna lån från dotterföretag		396 087	-
Upptagna lån från kreditinstitut		-	1 300 000
Förändring aktieägartillskott		-	140 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		402 754	381 972
Årets kassaflöde		-246 945	204 330
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		382 364	178 034
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		135 419	382 364

Noter till moderbolagets årsredovisning

Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

Tillämpade regler och bestämmelser

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

Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

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

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

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

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

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

Aktier i dotterbolag

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

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Not 2 Intäkter

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

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2018	2017
Portfölj- och bolagsarvode	-45 487	-44 836
Fastighetsförvaltningsarvode	-25 203	-24 111
Konsultkostnader	-2 424	-1 033
Advokatkostnader	-183	-182
Övrigt	-1 438	-1 629
Summa administrationskostnader	-74 735	-71 791

Not 4 Ersättning till revisorer

EY	2018	2017
Revisionsuppdrag	-375	-375
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-616	-338
Summa ersättning till revisorer	-991	-713

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

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2018	2017
Ränteintäkter från dotterföretag	98 854	95 448
Övriga ränteintäkter	-	2
Summa	98 854	95 450
Finansiella kostnader	2018	2017
Räntekostnader, aktieägarlån	-11 829	-16 131
Övriga finansiella kostnader	-9 702	-5 615
Summa	-21 531	-21 746

Not 6 Aktier i dotterföretag

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

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049	182 597
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200	79 973
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650	138 648
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	289 970	288 682
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 200 050	1 200 031
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	105 451	105 352
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482	175 340
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8189	Stockholm	100	74 800	71 325
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 162	153 597
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100	206 802	206 796
Totalt				2 611 616	2 602 341

Ingående anskaffningsvärde	2 404 864
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	206 752
Utgående anskaffningsvärde	2 611 616

Not 7 Eget kapital

	Antal Aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2018	1 000 000	100
Per 31 december 2018	1 000 000	100

Not 8 Räntebärande krediter och lån

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

	31-Dec-18	31-Dec-17
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från aktieägarna	316 828	310 161
Lån från dotterföretag	396 087	-
Summa långfristiga skulder	712 915	310 161
Företagscertifikat	1 300 000	1 300 000
Summa kortfristiga skulder	1 300 000	1 300 000
Summa räntebärande krediter och lån	2 012 915	1 610 161

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

	Högst 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
31-Dec-18					
Lånebelopp	-	-	712 915	-	712 915

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på aktieägarlånen uppgick till 3,69 procent per den 31 december 2018. 55 procent av all upplåning har skett i SEK och 45 procent i EUR.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31-Dec-18	31-Dec-17
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	134 312	134 312
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	578 603	175 849
Summa	712 915	310 161

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-Dec-18	31-Dec-17
Teckningsåtagande	1 008	1 008
Konsultkostnader	378	591
Revisionsarvode	-	-
Summa	1 386	1 599

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	31-Dec-18	31-Dec-17
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 611 617	2 114 844
Borgen för lån i dotterbolag	5 791 813	5 600 319
Summa	8 403 430	7 715 163

Not 11 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:


	31-dec-18	31-dec-17
Balanserat resultat	2 716 440 853	2 554 452 464
Årets resultat	-15 335 974	161 988 389
Summa	2 701 104 879	2 716 440 853

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande,
kr:

Överförs till ny räkning	2 701 104 879	2 716 440 853
Summa	2 701 104 879	2 716 440 853

Stockholm den 17 maj 2019


Bengt Hellström
Styrelsens ordförande


Klas Åkerbäck
Styrelseledamot

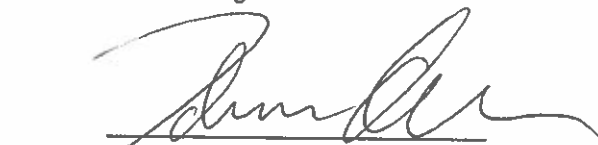

Mats Holgerson
Styrelseledamot


Jan Björk
Verkställande direktör


Kristina Pettersson Post
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 17 maj 2019

Ernst & Young AB


Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiella ställningen för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 17/5 2019

Ernst & Young AB



Johan Eklund
Auktoriserad revisor