HELÅRSRAPPORT 2021

Trophi

Ord från VD

Det är med glädje som jag kan konstatera att Trophi levererade sitt bästa resultat någonsin under helåret 2021. Detta i ett läge där pandemin fortsatt påverkade samhället och även om påverkan varit relativt liten på Trophis verksamhet har bolaget fått anpassa sig till de nya förutsättningarna.

Trophi arbetar aktivt med bolagets fastigheter och under året har hyresavtal till ett värde om 71,5 miljoner kronor omförhandlats, vilket motsvarar 6,2 procent av hyresvärdet. De nya hyresavtalen innebär en hyreshöjning om totalt 19,2 procent. Utöver hyreshöjningar har även avkastningskravet på Trophis fastigheter fortsatt att sjunka till följd av ökat intresse från investerarna efter hyresgäster med kontracyklisk verksamhet. Det har resulterat i att Trophis fastigheter ökat i värde med nära 2 miljarder kronor under året vilket innebär en ökning om 13 procent.

Trophi utvärderar löpande utvecklingen inom dagligvaruhandeln och kan konstatera att 2021 var ett stabilt år med tanke på starka jämförelsetal från 2020. Under året ökade dagligvaruförsäljningen med 1,3 procent till stor del drivet av e-handeln med dagligvaror. Försäljningen i butik ökade med blygsamma 0,2 procent samtidigt som e-handeln med dagligvaror ökat med 24,0 procent. Samtidigt har e-handeln haft en avtagande tillväxt under året och för fjärde kvartalet minskade e-handelns försäljning jämfört med föregående år. Bedömningen framåt är att e-handeln kommer fortsätta ta marknadsandelar men att ökningen kommer ske i en långsammare takt. Från Trophis synvinkel är det även viktigt att lyfta fram att nästan hälften av e-handeln sker genom upphämtning i butik. Sammantaget tyder detta på att den fysiska butiken även fortsatt kommer vara mycket viktig för dagligvarubranschen.

Trophis strategi att investera i dagligvarubutiker har legat fast sedan bolaget grundades för snart tio år sedan och idag kan vi konstatera att det varit en mycket framgångsrik strategi med ett starkt kassaflöde i kombination med en god tillväxt av fastighetsvärden. Sammantaget innebär det att bolaget idag står starkare än någonsin och har mycket goda förutsättningar för en fortsatt stark utveckling framåt.

Jan Björk
VD, Trophi Fastighets AB (publ)

OM TROPHI

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

Sammanfattning januari-december 2021

- Hyresintäkterna ökade med 3,1 procent till 1 152,8 miljoner kronor (1 118,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 2,3 procent till 629,3 miljoner kronor (615,3).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,8 procent (95,3).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 16 959 miljoner kronor (14 493).
- Direktavkastning på marknadsvärde den senaste 12-månadersperioden uppgick till 5,0 procent (5,9).

Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2020.

Viktiga händelser under det fjärde kvartalet

- Trophi hade en positiv nettouthyrning om 4,5 miljoner kronor med en yta om 4 091 kvm.
- 15 hyresavtal omförhandlades till ett totalt hyresvärde om 15,0 miljoner kronor. Genomsnittlig avtalslängd var 3,4 år.

TROPHI I SAMMANDRAG

	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Hyresintäkter, mkr	1 152,8	1 118,6
Driftnetto, mkr	853,4	852,1
Förvaltningsresultat, mkr	629,3	615,3
Resultat efter skatt, mkr	2 084,7	748,3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	16 959	14 494
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	19 407	16 798
Antal fastigheter, st	276	275
Uthyrningsbar yta, tkvm	873,9	862,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	95,3
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,2	4,9
Överskottsgrad, %	74,0	76,2
Direktavkastning - marknadsvärde, %	5,0	5,9
Värdeförändring, %	13,1	2,6

PORTFÖLJEN

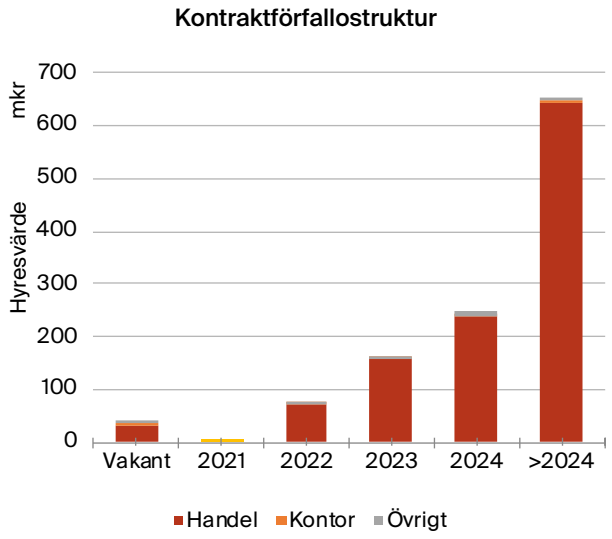
Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2021 av 276 fastigheter (275), varav 165 (164) i Sverige och 111 (111) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 873,9 tkvm (862,8) varav 613,5 tkvm (606,2) i Sverige och 260,4 tkvm (256,6) i Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Vellinge i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Torneå i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

Portföljens värde
Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2021 till 16 959 mkr (14 494). Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 61,5 mkr under det fjärde kvartalet, och totalt under året till 316,4 mkr (299,2). Den svenska kronans försvagning mot euron innebar en positiv effekt på fastighetsvärdet med 11,9 mkr under det fjärde kvartalet och en ackumulerad positiv effekt om 89,1 mkr (-170,9) för helåret 2021.

70 procent (69) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 30 procent (31) till Trophis bestånd i Finland.

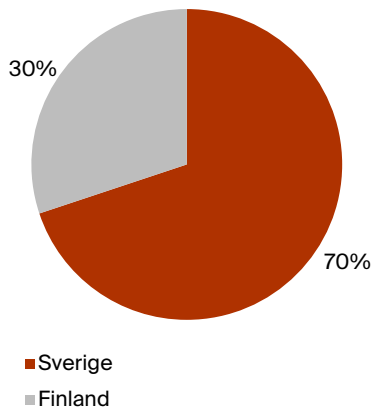
Hyresgäster
Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (98) varav andelen dagligvaror uppgick till 82 procent (83). Ica var den största hyresgästen vid periodens utgång med 20,2 procent av hyresvärdet följt av Coop med 19,2 procent, Kesko med 17,9 procent och S-gruppen med 17,4 procent av hyresvärdet.

Kontraktsförfallostruktur
Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 5,2 år (4,9). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 5,2 år (4,3) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,4 år (6,3).

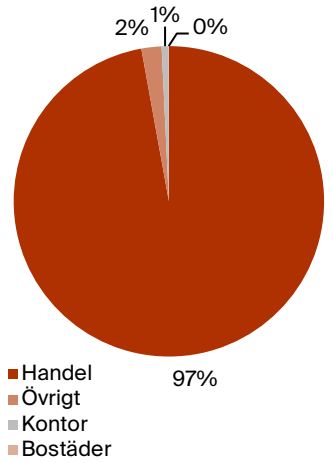


Vakans
Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 december 2021 till 5,8 procent (6,4). Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,2 procent (4,7).

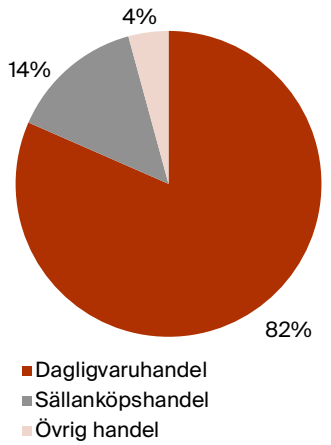
Fördelning fastighetsvärde per land

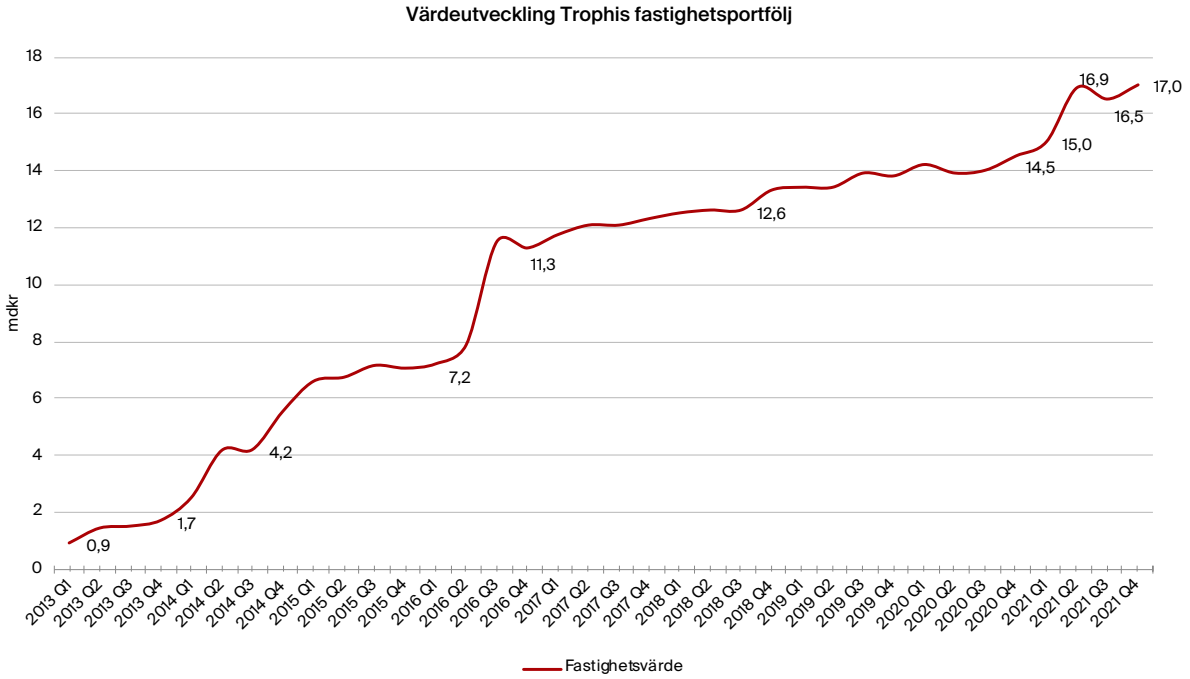


Fördelning hyresvärde per sektor



Andel bruttohyra från handel





RESULTAT OCH AVKASTNING

Resultat och direktavkastning
Förvaltningsresultatet för helåret 2021 uppgick till 629,3 mkr (615,3). Resultat före skatt uppgick till 2 616,1 mkr (951,1) och resultat efter skatt uppgick till 2 084,7 mkr (748,3). Totalresultatet för perioden uppgick till 2 111,4 mkr (696,7).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 5,0 procent (5,9).

Hyresintäkter och driftnetto
Hyresintäkterna ökade med 3,1 procent till 1 152,8 mkr (1 118,6). Ökningen förklaras främst av förvärvade fastigheter samt omförhandlingar. Driftnettot uppgick till 853,4 mkr (852,1). Överskottsgraden uppgick till 74,0 procent (76,2).

Administrationskostnader
Administrationskostnader uppgick till 112,4 mkr (126,2). Minskningen förklaras av minskat nyttjande av extern förvaltning i samband med etablering av en egen organisation.

Finansiella poster
Finansnettot, inklusive kostnad för nyttjanderätter, uppgick till -130,4 mkr (-131,4).

Värdeförändringar
Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1 968,5 miljoner kronor (365,7) varav orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 1 965,5 miljoner kronor (363,9), motsvarade en ökning om totalt 13,1 procent. Ökningen förklaras till stor del förklaras av ändrade avkastningskrav. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter under det fjärde kvartalet 2021 uppgick till 306,9 miljoner kronor (472,3).

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 37,0 miljoner kronor (-9,1) och är hänförlig till räntederivat och förändrade marknadsräntor.

Skatt
Redovisad skatt uppgick till 531,4 miljoner kronor (202,8), varav 61,1 miljoner kronor (51,8) i aktuell skatt. Förändringen i redovisad skatt är till största del hänförlig till ökad temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

FINANSIERING

FINANSIELLA NYCKELTAL	31 dec 2021	30 sep 2021	30 juni 2021	31 mars 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 juni 2020	31 mars 2020	31 dec 2019
Belåningsgrad, %	46	48	48	51	52	54	53	52	54
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	8,0	7,7	7,5	7,7	7,7	7,9	8,3	7,9
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,3	1,2	1
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,3	2,3	2,0	2,3	2,5	2,1	2,4	2,6	2,7
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,6	2,8	2,9	2,2	2,4	2,2	2,5	2,7	2,9

Räntebärande skulder
Trophi finansieras med eget kapital och lån från ägarna samt externa lån genom traditionella banklån och företagscertifikat.

Räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2021 till 7 872 mkr (7 553), varav säkerställda banklån uppgick till 6 672 mkr (6 531).

Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Utestående företagscertifikat uppgick till 1 200 mkr (1 022).

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 400 mkr (200).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (exkl. ägarlån)				
mkr	Låneförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
0-1 år	1 518	19%	5 072	64%
1-2 år	1 217	15%	700	9%
2-3 år	2 839	36%	700	9%
3-4 år	678	9%	1 000	13%
4-5 år	1 621	21%	400	5%
5-6 år	-	-	-	-
Totalt	**7 872**	**100%**	**7 872**	**100%**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021 okt - dec	2020 okt - dec	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Hyresintäkter	294,1	287,0	1 152,8	1 118,6
Drift- och underhållskostnader	-96,4	-72,5	-299,4	-266,5
Driftnetto	**197,7**	**214,5**	**853,4**	**852,1**
Administrationskostnader	-26,1	-32,0	-112,4	-126,2
Finansiella poster	-30,4	-35,3	-130,4	-131,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	**141,2**	**147,2**	**610,6**	**594,5**
- varav förvaltningsresultat	*144,8*	*152,4*	*629,3*	*615,3*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	309,8	471,1	1 968,5	365,7
Värdeförändring derivatinstrument	15,8	5,2	37,0	-9,1
Resultat före skatt	**466,9**	**623,4**	**2 616,1**	**951,1**
Aktuell skatt	-9,7	-18,9	-61,1	-51,8
Uppskjuten skatt	-111,7	-105,2	-470,3	-151,0
PERIODENS RESULTAT	**345,5**	**499,4**	**2 084,7**	**748,3**

mkr	2021 okt - dec	2020 okt - dec	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Periodens resultat	345,6	499,4	2 084,7	748,3
Övrigt totalresultat - periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	-39,0	-69,4	26,7	-51,6
SUMMA TOTALRESULTAT	**306,6**	**430,0**	**2 111,4**	**696,7**

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	16 959,2	14 493,7
Tillgångar med nyttjanderätt	142,6	141,9
Derivatinstrument	31,2	25,1
Kortfristiga fordringar	119,5	94,4
Likvida medel	837,1	913,3
SUMMA TILLGÅNGAR	**18 089,7**	**15 668,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	**8 167,4**	**6 364,0**
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	1 223,0	757,0
Räntebärande externa skulder	6 336,6	4 744,0
Skulder avseende nyttjanderätter	144,4	141,9
Ägarlån	376,6	612,9
Derivatinstrument	12,1	5,8
Summa långfristiga skulder	***8 092,6***	***6 261,6***
Kortfristiga skulder		
Företagscertifikat	1 200,0	1 025,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	319,1	1 770,5
Övriga kortfristiga skulder	310,6	247,4
Summa kortfristiga skulder	***1 829,7***	***3 042,8***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**18 089,7**	**15 668,5**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, KONCERN

mkr	2021 okt - dec	2020 okt - dec	2021 jan - dec	2020 jan - dec
Kassaflöde från löpande verksamheten				
Driftnetto	197,7	214,5	853,4	852,1
Administrationskostnader	-26,1	-32,0	-112,4	-126,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-36,2	-54,2	-120,3	-131,4
Betalda inkomstskatter	-5,7	15,6	-65,3	-30,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**129,7**	**143,9**	**555,5**	**563,8**
Förändring av rörelsekapital	26,4	-7,7	47,3	1,5
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**156,1**	**136,2**	**602,8**	**565,3**
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	0,0	-193,1	-103,0	-193,1
Försäljning av fastigheter	11,9	-9,5	11,9	10,6
Investeringar i projekt	-111,5	-69,5	-316,4	-299,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-99,6**	**-272,1**	**-407,5**	**-481,6**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Förändring externa lån och certifikat	0,0	98,1	275,0	203,9
Förändring lån från ägare	-68,5	-	-244,3	-
Utbetald utdelning	-	-	-308,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-68,5**	**98,1**	**-277,3**	**203,9**
Periodens kassaflöde	**-11,9**	**-37,7**	**-82,1**	**287,5**
Likvida medel i början av perioden	848,3	987,3	913,3	632,2
Kursdifferens likvida medel	0,8	-36,3	5,9	-6,4
Likvida medel vid periodens slut	837,1	913,3	837,1	913,3

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Revisorns granskning

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

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

Frågor och mer information

Frågor avseende rapporten besvaras av bolagets CFO, Linnéa Kylberg, telefon: 070-318 98 85,
e-post: linnea.kylberg@trophi.se