Styrelsen och verkställande direktören för

Trophi Fastighets AB (publ)

Org.nr 556914-7647

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Förvaltningsberättelse

Verksamhet
Trophi är Nordens ledande fastighetsägare av dagligvarubutiker med verksamhet i Sverige och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för handel. Trophis 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. Per den 31 december 2021 ägde Trophi-koncernen 276 (275) förvaltningsfastigheter, varav 165 (164) fastigheter i Sverige och 111 (111) fastigheter i Finland, med ett totalt marknadsvärde om 17,0 miljarder kronor (14,5). Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning med tyngdpunkt på mellersta och södra Sverige samt Helsingforsregionen i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2021 till 874 tkvm (863), varav 614 tkvm (606) i Sverige och 260 tkvm (257) i Finland.

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

Verksamhetsåret 2021
Året har fortsatt präglats av den pågående Corona-pandemin och dess påverkan på samhället. Trophis fokus på dagligvarubutiker har sin grund i den stabilitet som kännetecknar branschen med mycket små variationer i de ekonomiska cyklerna och med tendenser till att vara kontracyklisk. Denna stabilitet har varit tydlig under verksamhetsåret där den absoluta majoriteten av koncernens hyresgäster klarat sig finansiellt bra genom pandemin. De hyresgäster som har påverkats negativt är främst bolag inom upplevelse- och restaurangbranschen samt företag inom mode och skohandeln vilka sammantaget svarar för en liten del av Trophis intäkter.

Under verksamhetsåret genomfördes förvärv till ett värde av cirka 100 miljoner kronor. Som ett led i renodlingen av fastighetsportföljen genomfördes även ett fåtal fastighetsförsäljningar.

Under verksamhetsåret har Trophi investerat 316 (299) miljoner kronor i befintlig portfölj och per utgången av 2021 fanns aktiva investeringsprojekt till ett värde om 317 (524) miljoner kronor.

Under året uppgick den orealiserade värdeförändringen av Trophis förvaltningsfastigheter till 1 966 (364) miljoner kronor, främst till följd av förändrade avkastningskrav i marknaden.

Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter, tkr	1 152 783	1 118 600	1 097 569	1 017 744
Resultat före värdeförändringar och skatt, tkr	610 644	594 465	574 054	516 997
Överskottsgrad, % [1]	74	76	76	74
Balansomslutning, tkr	18 089 708	15 668 482	14 693 785	13 777 234
Årets resultat	2 084 708	748 263	366 080	560 021
Soliditet, % [2]	45	41	39	38
Belåningsgrad, % [3]	46	52	54	53

[1] Driftnetto minskat med räntekostnad nyttjanderätt/hyresintäkter
[2] Eget kapital/balansomslutningen
[3] Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

Finansiering och likviditet

Verksamheten finansieras med företagscertifikat, banklån och kapital från ägaren Tredje AP-fonden. Per den 31 december 2021 uppgår utestående emitterad volym företagscertifikat till 1 199 mkr (1 025) och externa banklån till 6 674 mkr (6 514), vilket motsvarar en belåningsgrad på 46 procent (52). Den genomsnittliga räntan på externa lån uppgår vid årets utgång till 1,09 procent (1,20).

Räntan säkras med räntederivat som per 31 december 2021 uppgår till 5 989 (5 802) mkr varav 2 800 (2 650) mkr i ränteswappar och 3 189 (3 152) mkr i räntetak. Förändringen av värdet på räntederivaten under 2021 har inneburit en oraliserad positiv effekt på koncernens resultat med 37 mkr (-9,1).

Aktien och aktiekapital

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

Anställda

Trophi Fastighets AB (publ) har 17 anställda (1).

Trophi Fastighets AB (publ) har avtal med Redito AB gällande portfölj- och tillgångsförvaltning. Enligt detta avtal ansvarar Redito AB bland annat för roller som VD och vice VD. Från den 1 juli övergick övrig personal som arbetade med Trophi på Redito till Trophi.

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Händelser efter årets utgång

Efter räkenskapsårets utgång upphörde Hestias avtal gällande fastighetsförvaltning. Trophi har ingått avtal med Redito Property Management gällande motsvarande tjänst.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter årets utgång.

Framtidsutsikter

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

Styrelsens arbeten och företagets styrning

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade 13 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 styrelseledamot anställd av Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Tre styrelseledamöter erhåller ersättning som fastställs av bolagsstämman.

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

Hållbarhetsarbete
Trophi antog en ny hållbarhetsstrategi och handlingsplan för hållbarhetsarbetet under verksamhetsåret 2020. Strategin baseras på FNs globala mål för hållbar utveckling. Trophis handlingsplan innehåller 16 hållbarhetsmål, framförallt inom fokusområdena energi och inköp men även mål relaterade till hyresavtal, avfall, klimat, finansiering och ekosystem.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	2 817 781 616
Årets resultat	179 768 366
Summa	**2 997 549 982**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Till aktieägarna utdelas 315,00 kr per aktie	315 000 000
Överföres till ny räkning	2 682 549 982
Summa	**2 997 549 982**

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman besluta om vinstutdelning med 315 SEK per aktie till ett sammanlagt belopp om 315 000 000 SEK. Detta yttrande har upprättats i enlighet med 18 kap 4 § i aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning huruvida den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Styrelsens uppfattning är att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn tagen till koncernens och moderbolagets finansiella ställning och fortsatta handlingsfrihet samt med beaktande av de krav som verksamhetens art, omfattning, risker och framtida expansionsplaner ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital och likviditet.

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	2021	2020
Hyresintäkter	3	1 152 783	1 118 600
Drift- och underhållskostnader	4	-299 385	-266 548
Driftnetto		**853 399**	**852 053**
Central administration	4, 6	-112 360	-126 208
Finansiella intäkter	7	110	259
Finansiella kostnader	7	-130 504	-131 640
Resultat före värdeförändringar och skatt		**610 644**	**594 465**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5.1	1 968 460	365 745
Värdeförändringar derivatinstrument	5.2	36 987	-9 124
Resultat före skatt		**2 616 092**	**951 086**
Skatt	8	-531 384	-202 823
Årets resultat		**2 084 708**	**748 263**
Övrigt totalresultat			
Förändring valutaomräkningsreserv inklusive skatteeffekt		26 714	-51 598
Summa totalresultat för året		**2 111 422**	**696 665**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		2 084 708	748 263
Innehav utan betydande inflytande		-	-
Summa		**2 084 708**	**748 263**

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	16 959 215	14 493 671
Tillgångar med nyttjanderätt	10	142 608	141 931
Summa anläggningstillgångar		**17 101 823**	**14 635 602**
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	11	31 236	25 121
Summa finansiella anläggningstillgångar		**31 236**	**25 121**
Omsättningstillgångar	11		
Hyresfordringar	11.3	9 611	18 958
Övriga fordringar	11.4	30 014	18 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	79 892	57 485
Likvida medel	11.2	837 131	913 313
Summa omsättningstillgångar		**956 648**	**1 007 758**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 089 708**	**15 668 482**

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
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
Valutaomräkningsreserv		117 993	91 279
Balanserat resultat		3 153 447	2 713 183
Årets resultat		2 084 708	748 263
Summa eget kapital		**8 167 412**	**6 363 991**
Långfristiga skulder	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	1 223 001	756 984
Derivatinstrument	11	12 065	5 809
Skulder avseende nyttjanderätter	10	144 362	141 931
Skulder till kreditinstitut	11.1	6 336 557	4 743 922
Skulder till ägare	11.1 , 14	376 637	612 895
Övriga långfristiga skulder		0	101
Summa långfristiga skulder		**8 092 622**	**6 261 642**
Kortfristiga skulder	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11.1	1 519 079	2 795 497
Leverantörsskulder		28 279	20 112
Aktuell skatteskuld		18 900	28 055
Övriga kortfristiga skulder	11.7	25 218	18 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	238 197	181 040
Summa kortfristiga skulder		**1 826 673**	**3 042 849**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 089 708**	**15 668 482**

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	Valutaomräkningsreserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2019	**100 000**	**2 711 265**	**142 877**	**2 715 249**	**5 669 391**
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	-	-	-82 537	-	**-82 537**
Säkringsresultat på låneskulder	-	-	5 407	-	**5 407**
Säkringsresultat på valutaterminer	-	-	27 677	-	**27 677**
Skatt	-	-	-2 145	- 2 066	**-4 211**
Årets resultat	-	-	-	748 263	**748 263**
Eget kapital den 31 december 2020	**100 000**	**2 711 265**	**91 279**	**3 461 446**	**6 363 991**
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	-	-	35 907	-	**35 907**
Säkringsresultat på låneskulder	-	-	2 810	-	**2 810**
Säkringsresultat på valutaterminer	-	-	-14 388	-	**-14 388**
Skatt	-	-	2 385	-	**2 385**
Utdelning				-308 000	**-308 000**
Årets resultat	-	-	-	2 084 708	**2 084 708**
Eget kapital den 31 december 2021	**100 000**	**2 711 265**	**117 993**	**5 238 154**	**8 167 412**
Varav fortlöpande säkringar			15 583		
Varav avslutade säkringar			-20 126		

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Löpande verksamhet			
Driftnetto		853 399	852 052
Administrationskostnader		-112 360	-126 208
Betalda räntor		-120 373	-131 640
Erhållna räntor		110	259
Betalda inkomstskatter		-65 296	-30 665
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**555 480**	**563 800**
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-25 072	800
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		72 397	711
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**602 805**	**565 311**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-419 478	-492 293
Försäljning av fastigheter	9	11 942	10 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-407 536**	**-481 645**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	5 945 500	2 076 821
Amortering lån från kreditinstitut	11.1	-5 914 820	-1 872 953
Utdelning aktieägare		-308 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-277 320**	**203 868**
Årets kassaflöde		**-82 051**	**287 534**
Likvida medel i början av året		913 313	632 197
Kursdifferens likvida medel		5 900	-6 418
Likvida medel vid årets slut	11.2	**837 131**	**913 313**

Not 1.1 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”.

Omräkning av utländsk verksamhet
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 2021 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterföretagen förs i den lokala valuta där verksamheten bedrivs. Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Valutakursdifferenser från omräkning av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i valutaomräkningsreserven inom eget kapital. Valutakursdifferenserna inkluderar valutakurseffekter från koncerninterna lån till dotterbolag med EUR som funktionell valuta, som klassats som utvidgad nettoinvestering. Vid omräkning har följande valutakurser använts:

	Genomsnittskurs		Balansdagskurs	
	2021	2020	31 Dec 2021	31 Dec 2020
EUR/SEK	10,1449	10,4867	10,2269	10,0375

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 erhölls.

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 1.4. 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.

Avrundningar
Enskilda belopp avrundas till närmast heltal, Tkr. Summeringar avrundas till närmast heltal, Tkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Moderföretagets principer
Moderföretaget tillämpar RFR 2 för juridiska personer.

Not 1.2 Förändringar i redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper 2021
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2020. Inga förändringar har skett under 2021.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya eller uppdaterade IFRS standarder som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms för närvarande inte ha någon väsentlig påverkan på Trophis resultat eller finansiella ställning.

Not 1.3 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.

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. 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. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet-/fastigheter och inte innefattar väsentliga processer klassificeras förvärvet som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

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.

Segmentinformation
Rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till Trophis högste verkställande beslutsfattare. Trophi har identifierat styrelsen som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapportering som används av denne för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för segmentindelningen. I den interna rapporteringen utvärderas resultat per land, tillsammans med nyckeltal kring bland annat avkastning. Trophi har slagit samman sina segment till ett rapporterande rörelsesegment i enlighet med reglerna för sammanslagning. Trophis två segment bedriver liknande verksamhet, och gruppen delar gemensamma funktioner. I upplysningarna finns information om intäkter per land, hyresintäkter per kedjetillhörighet och per hyresgästverksamhet, i enlighet med kraven i IFRS 8 rörelsesegment. Redovisningen av försäljning per land är baserat på fastigheternas geografiska läge.

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 i enlighet med IAS 40 och IFRS 13. 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. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändring från

senaste rapporteringstillfället fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringar.

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

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

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

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

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att kontrollen 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.

Ersättning till anställda
Ersättning till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Pensionerna baseras på avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas för kostnaderna i den takt förmånen intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda.

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, hyresfordringar, 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. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder 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 realiseras, 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.

Säkringsredovisning
Koncernen valutasäkrar del av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter, och tillämpar säkringsredovisning. Säkringsredovisning medför att den effektiva delen av terminernas verkliga värde samt valutakursförändringar på lån redovisas i koncernens övriga totalresultat. Vid avslut av säkringsredovisning kvarstår säkringsresultatet i valutaomräkningsreserven i eget kapital till dess att utlandsverksamheten avyttras. Vid avyttring omklassificeras säkringsresultatet till resultatet via övrigt totalresultat.

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. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 9.

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. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 9.

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

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

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

Koncernen som leasingtagare

Tomträtter

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

Koncernen som leasinggivare

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

Avsättningar och eventualförpliktelser

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. Eventualförpliktelser 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 eventualförpliktelser 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 skatt

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. 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 1.4 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.

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 individuell bedömning måste göras vid varje enskilt förvärv huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Trophi har klassificerats samtliga hittills genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv.

När förvärv av bolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till initiala temporära skillnader. Eventuell skatterabatt minskar istället fastigheternas anskaffningsvärde, vilket innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Not 2 Företagsinformation

Trophi-koncernen utgörs av moderföretaget Trophi Fastighets AB, org nr 556914-7647 och dess dotterföretag. Moderföretaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Birger Jarlsgatan 27, 111 45 Stockholm. Trophi Fastighets AB skall förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser Trophi Fastighets AB (publ) och har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 8 april och förläggs till årsstämman den 5 maj 2022 för fastställande.. Koncernredovisningen för räkenskapsår 2021 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

Dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	100
Trophi Tidon AB	556697-9448	100
Trophi Östhammar AB	556934-4483	100
Kommanditbolaget Trophi Östhammar	969721-5177	100
Trophi Nora HB	969750-5601	100
Trophi Matias Fastighets 1 AB	556892-3741	100
Trophi Matias Fastighets 2 AB	556892-3600	100
Trophi Matias Fastighets 3 AB	556881-5731	100
Trophi i Ljungby AB	556683-5228	100
Trophi Svalöv AB	556941-6273	100
Trophi Eslöv AB	556780-7762	100
Trophi Crown AB	556754-8986	100
Trophi King AB	556967-3329	100
Trophi Råå AB	556827-3089	100
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	100
Trophi Daily 1 AB	556702-1430	100
Trophi Daily 2 AB	556702-1471	100
Trophi Daily 4 AB	556708-2762	100
Trophi Daily 5 AB	556708-3307	100
Trophi Daily 6 AB	556708-3547	100
Trophi Daily 7 AB	556708-3463	100
Trophi Daily 8 AB	556708-3455	100
Trophi Daily 9 AB	556959-1224	100
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	100
Trophi Örnsköldsvik AB	556990-6653	100
Trophi Kometen AB	556990-2306	100
Trophi Karlskrona AB	556728-5746	100
Trophi Halmstad AB	559000-6531	100
Trophi Svärdkrona AB	559008-5501	100
Trophi Köping AB	556664-7581	100
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	100
Trophi Nacksta AB	559062-1685	100
Trophi Simrishamn AB	556948-7571	100
Trophi Länna 2 AB	556651-9772	100
Trophi Katrineholm AB	559053-9390	100
Trophi Luleå AB	559053-9408	100
Trophi Sandviken AB	559056-6518	100
Trophi Botkyrka AB	559005-1156	100
Trophi Kristianstad 2 AB	559062-9035	100
Trophi Umeå AB	559088-0083	100
Trophi Sundsvall AB	559098-8779	100
Trophi i Lidköping AB	556931-8503	100
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	100
Trophi Centrumfastigheter 1 AB	556939-9792	100
Trophi Arninge 2 AB	556942-6728	100
Trophi Arninge 1 AB	556942-6777	100
Trophi Arninge 3 AB	556942-6645	100
Trophi Tuna Park AB	556942-6785	100
Trophi Boländerna AB	556942-6694	100
Trophi Centrumfastigheter 2 AB	556939-9735	100
Trophi Bäckebol 1 AB	556405-6405	100
Trophi Weibullsholm AB	556763-2814	100
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	100
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	100
Trophi Holding Jönköping AB	559209-4170	100
Trophi Jönköping 1 AB	559209-4188	100
Trophi Jönköping 2 AB	559209-4154	100
Kommanditbolaget Herkulesvägen	969677-3846	100
Trophi Kesko AB	556971-2838	100
Trophi North Star AB	556818-3684	100
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	100
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	100
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	100
Trophi Holding Finland 6 AB	559246-4589	100

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Trophi Tuusula Holding Oy	2560707-9	100
Kiinteistö Oy Majavantie 5	2203080-9	100
Trophi Malmi Holding Oy	2560711-6	100
MREC Malmintori Koy	0634614-1	48
Trophi Tikkurila 1 Holding Oy	2560709-5	100
Trophi Tikkurila 1 Oy	2560712-4	100
Trophi Tikkurila 2 Holding Oy	2560708-7	100
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	43
Trophi Olari Holding Oy	2548911-3	100
Kiinteistö Oy Olarin Komeetanranta 3	0943332-0	100
Trophi Pakila Holding Oy	2606564-6	100
Trophi Pakila Oy	2606558-2	100
Trophi Kivenlahti Holding Oy	2606565-4	100
Trophi Kivenlahti Oy	2606563-8	100
Trophi Kuulapolku Holding Oy	2606566-2	100
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö Oy	0124069-8	60
Trophi Kontula Holding Oy	2606568-9	100
MREC Kontulan Ostoskeskus Oy	0200267-5	20
Trophi Vuosaari Holding Oy	2606572-6	100
Trophi Vuosaari Oy	2606571-8	100
Suomen Ruokakauppasijoitus Oy	2375373-4	100
Kiinteistö Oy Haapajärven Kustaa Vaasankatu 3	2488054-0	100
Kiinteistö Oy Hangon Esplanaadi 67	2488056-7	100
Kiinteistö Oy Helsingin Kaarelantie 14	2488057-5	100
Kiinteistö Oy Janakkalan Harvialantie 3	2488059-1	100
Kiinteistö Oy Joensuun Pohjolankatu 31	2488061-2	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kirkkokatu 6	2488065-5	100
Kiinteistö Oy Jämsän Kenraalintie 9	2488066-3	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kisatie 30	2488069-8	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie 1	2488070-0	100
Kiinteistö Oy Kemin Ouluntie 29	2488072-7	100
Kiinteistö Oy Keminmaan Vajokkaantie 4	2488073-5	100

Kiinteistö Oy Kesälahden Kesälahdentie 39	2488074-3	100
Kiinteistö Oy Kihniön Kihniöntie 12	2488077-8	100
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljänportti 3	2488078-6	100
Kiinteistö Oy Kotkan Koulukatu 6	2488079-4	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	100
Kiinteistö Oy Kuhmoisten Toritie 53	2488085-8	100
Kiinteistö Oy Kuopion Julkulanniementie 5	2488086-6	100
Kiinteistö Oy Kuopion Neulamäentie 28	2488089-0	100
Kiinteistö Oy Kuortaneen Keskustie 43	2488090-3	100
Kiinteistö Oy Lahden Hämeenlinnantie 67	2488091-1	100
Kiinteistö Oy Laihian Laihiantie 43	2488093-8	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kauppakäytävä 3	2488094-6	100
Kiinteistö Oy Lapuan Lassilantie 3	2488095-4	100
Kiinteistö Oy Liperin Keskustie 9	2488097-0	100
Kiinteistö Oy Loviisan Mariankatu 33	2488098-9	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Pihlajatie 3	2488100-9	100
Kiinteistö Oy Mänttä-Vilppulan Seppälänpuistotie 1	2488101-7	100
Kiinteistö Oy Nurmeksen Porokylänkatu 8	2488102-5	100
Kiinteistö Oy Närpiön Närpiöntie 8	2488103-3	100
Kiinteistö Oy Oulun Kangaskontiontie 15	2488104-1	100
Kiinteistö Oy Oulun Koisotie 1	2488106-8	100
Kiinteistö Oy Outokummun Kummunkatu 9	2488107-6	100
Kiinteistö Oy Porin Vanhakoivistontie 10	2488109-2	100
Kiinteistö Oy Posion Posiontie 26	2488110-5	100
Kiinteistö Oy Pudasjärven Sähkötie 1	2488111-3	100
Kiinteistö Oy Puolangan Ouluntie 7	2488112-1	100
Kiinteistö Oy Rauman Teollisuuskatu 2	2488114-8	100
Kiinteistö Oy Seinäjoen Tapiolantie 18	2488115-6	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Keskustie 15	2488117-2	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 21	2488118-0	100
Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20	2488120-1	100
Kiinteistö Oy Virtain Virtaintie 28	2488123-6	100
Asunto Oy Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	14
Asunto Oy Kotkan Senioripooki	2260831-6	15
Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	70
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	95
Kiinteistö Oy Liikekannel	0602811-9	42
Kiinteistö Oy Merenpauhu	0358944-7	35
Kiinteistö Oy Pattijoen Keskus	0545713-0	57
Kiinteistö Oy Perniön Liikekeskus	0874050-5	25
Kiinteistö Oy Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	100
Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo	0940326-0	37
Kiinteistö Oy Pähkinätori	0124264-2	68
Kiinteistö Oy Ähtärin Monitori	0605835-0	38
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	0536084-9	82
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	35
Mäntän Pysäköinti Oy	0622565-7	48
Puistolan Liikekeskus Oy	0200334-4	40
Tapaninkylän Liikekeskus Oy	0757940-6	60
Kiinteistö Oy Villähteen Liikekeskus	0659699-2	71
Karstulan Liiketalo Oy	0175835-8	100
Kiinteistö Oy Iitin Merrankuja 3	2464141-9	100

Kiinteistö Oy Lieksan Rantalantie 13	2464137-1	100
Kiinteistö Oy Lopen Yhdystie 6	2464101-3	100
Kiinteistö Oy Pertunmaan Pertuntie 21	2464108-0	100
Kiinteistö Oy Savonlinnan Kaartilantie 9	2464148-6	100
Kiinteistö Oy Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	43
Trophi Viiki Holding Oy	2683325-4	100
Kiinteistö Oy Helsingin Viikintori 3	1962618-5	100
Trophi Jämsä Holding Oy	2683337-7	100
Kiinteistö Oy Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	100
Trophi Akaa Holding Oy	2683332-6	100
Kiinteistö Oy Toijalan Karantie 2	2319171-9	100
Trophi Oulu Holding Oy	2683339-3	100
Kiinteistö Oy Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	42
Kiinteistö Oy Kemin Rytikatu 3	2319128-4	100
Trophi Kotka Holding Oy	2764922-1	100
Kiinteistö Oy Kotkan Kirkkokatu 30	0468467-3	100
Trophi Tampere & Turku Holding Oy	2764925-6	100
Kiinteistö Oy Turun Viilarinkatu 3	2764921-3	100
Kiinteistö Oy Taperen Eka	0155113-8	100
Trophi Keskimaa Holding Oy	2878658-6	100
Trophi Asemakatu 4 Oy	2878653-5	100
Trophi Liepeentie 17 Oy	2878655-1	100
Trophi Martinpolku 22 Oy	2878657-8	100
Kiinteistö Oy Keuruun Riihikumpu	0927200-2	88
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	42,8
Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	69
Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	58
Trophi Kalajoki Merenojantie 2 Oy	2975791-2	100
Trophi Nivala Toritie 13 Oy	2975790-4	100
Kiinteistö Oy Kannuksen Siltakatu 6	2958882-1	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Ratakatu 31	2958884-8	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Katajakatu 10-12	2958761-8	100
Trophi Cherry Holding Oy	2871197-1	100
Kiinteistö Oy Vääksyn Citytori	1001804-4	100
Kiinteistö Oy Harjavallan Haikara	2909251-9	100
Kiinteistö Oy Kajaanin Kaste	2909255-1	100
Kiinteistö Oy Kivikon Liiketalo	2028466-1	100
Kiinteistö Oy Kuhmon Kuhmon	2909276-2	100
Kiinteistö Oy Kuusamon Kuha	2909258-6	100
Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakatu 7	1630117-4	100
Kiinteistö Oy Vantaan Laajavuorenkuja 2	1630702-3	100
Kiinteistö Oy Lempäälän Leimu	2909249-8	100
Kiinteistö Oy Loimaan Loiste	2909271-1	100
Kiinteistö Oy Noormarkun Noste	2909275-4	100
Kiinteistö Oy Vantaan Ollaksentie	1943029-7	100
Kiinteistö Oy Oriveden Ori	2909281-8	100
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Aulangontie 1	2609955-5	100
Trophi Nora Holding Oy	2959166-8	100
Kiinteistö Oy Pieksämäen Kukkaroniementie 5	3019251-7	100
Kiinteistö Oy Kemin K-CM	3019253-3	100
Trophi New Holding 2 Oy	3134099-9	100
Trophi New Holding 3 Oy	3134097-2	100
Trophi New Holding 4 Oy	3134096-4	100
Trophi Management Finland Oy	3134095-6	100

Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet	2021	2020
Sverige		
ICA	169 689	161 633
Axfood	127 359	128 138
Coop	152 828	153 160
Bergendahlgruppen	23 862	23 651
Övriga	40 159	37 942
Summa dagligvaror	**513 897**	**504 524**
Övriga hyresgäster	175 691	121 237
Övriga intäkter (drifttillägg)	115 473	151 471
Summa hyresintäkter Sverige	**805 061**	**777 232**
Finland		
S.Group	180 118	164 809
Kesko	161 113	172 667
Övriga	6 491	3 892
Summa dagligvaror	**347 722**	**341 368**
Övriga hyresgäster	0	0
Övriga intäkter (drifttillägg)	0	0
Summa hyresintäkter Finland	**347 722**	**341 368**
Summa totala hyresintäkter	**1 152 783**	**1 118 600**

Per den 31 december 2021 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 2021.

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2021	2020
Inom ett år	1 122 330	1 107 588
Senare än ett men inom fem år	3 081 732	3 232 928
Senare än fem år	1 952 685	1 580 060
Summa	**6 156 746**	**5 920 576**

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2021	2020
Drift- och underhållskostnader		
Driftkostnader	-160 011	-133 032
Underhåll	-75 664	-74 007
Fastighetsskatt	-52 869	-50 405
Övrigt	-10 841	-9 103
Summa drift- och underhållskostnader	**-299 385**	**-266 548**

	2021	2020
Central administration		
Portfölj- och bolagsarvode	-50 516	-83 748
Fastighetsförvaltningsarvode	-30 583	-28 787
Konsultkostnader	-4 141	-3 582
Revisionsuppdrag	-2 900	-4 132
Fastighetsvärdering	-1 969	-1 325
Advokatkostnader	-2 882	-2 393
Personalkostnader	-13 440	-316
Övrigt	-5 930	-1 924
Summa central administration	**-112 360**	**-126 208**

	2021	2020
Ersättning till revisorer, EY		
Revisionsuppdrag	-2 900	-3 416
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-716
Summa ersättning till revisorer	**-2 900**	**-4 132**

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

	2021	2020
Orealiserad värdeförändring	1 965 518	363 937
Realiserad värdeförändring	2 942	1 809
Summa värdeförändringar	**1 968 460**	**365 745**

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

Not 5.2 Värdeförändringar derivatinstrument

	2021	2020
Orealiserad värdeförändring	36 987	-9 124
Realiserad värdeförändring	-	-
Summa värdeförändringar	**36 987**	**-9 124**

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 11 nedan.

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen

VD samt styrelseledamot anställd av Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Tre styrelseledamöter erhåller ersättning som fastställs av bolagsstämman.

	2021		2020	
Medelantalet anställda Koncernen	Medelantalet anställda	Varav kvinnor	Medelantalet anställda	Varav kvinnor
Sverige	7	3	1	-
Finland	2	1	-	-
	9	**4**	**1**	**-**

	2021		2020	
Löner, andra ersättningar & sociala kostnader	Löner & andra ersättningar	Sociala avgifter	Löner & andra ersättningar	Sociala avgifter
Styrelse & verkställande direktör	364	83	300	67
Övriga anställda	8 544	2 211	316	91
Pensionskostnader	1 329	-	-	-
Summa	**10 237**	**2 294**	**616**	**158**

	2021		2020	
Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	4	2	4	2
Verkställande direktör	1	-	1	-
	5	**2**	**5**	**2**

Not 7 Finansnetto

Finansnetto	**2021**	**2020**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter	110	259
Räntekostnader externa lån	-92 463	-93 859
Räntekostnader, lån från aktieägare	-18 705	-20 868
Summa ränteintäkter och räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-111 058**	**-114 468**
Kostnader avseende nyttjanderätt	-4 894	-4 741
Övriga finansiella kostnader	-14 443	-12 171
Finansnetto	**-130 394**	**-131 381**

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnettot utan på egen rad i resultaträkningen.

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

Resultaträkning koncernen	2021	2020
Aktuell skatt på årets resultat	-52 100	-50 858
Korrigering av skatt från föregående år	2 004	-966
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-481 288	-150 999
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-531 384**	**-202 823**

Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	2 616 092	951 086
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % (21,4%)	- 538 915	-203 532
Effekt av skattesats i Finland 20 % (20 %)	4 071	2 647
Effekt av uppskjuten skatt omvärderad till 20,6 %	-	5 016
Förvärvseffekt	- 459	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Finland	-15 468	-1 271
Värdeförändring förvaltningsfastigheter Sverige	17 208	-3 138
Skatt från föregående år	2 004	-996
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	175	-513
Övrigt	-	-1 036
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-531 384**	**-202 823**

Den effektiva skattesatsen uppgår till 20,3% (21,3%).

Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat. Under året har – 4 271 (-3 359) TSEK redovisats i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt	2021-12-31	Förändring 2021	2020-12-31
Hänförligt till			
Förvaltningsfastigheter	-1 219 347	-462 605	-756 742
Derivat	-3 949	29	-3 978
Övrigt	294	-3 442	3 736
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	**-1 223 001**	**-466 017**	**-756 984**
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		-466 017	
Avgår uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat		-4 271	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		**-470 288**	

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Trophi har en fastighetsportfölj som per 31 december 2021 omfattar 276 (275) förvaltningsfastigheter varav 165 (164) fastigheter i Sverige och 111 (111) fastigheter i Finland.

	2021	2020
Ingående värde	14 493 671	13 827 518
Förvärv	103 500	193 111
Avyttringar	-9 000	-10 648
Investeringar	315 978	299 182
Värdeförändring	1 968 460	363 937
Kursdifferens	86 606	-179 429
Redovisat värde per 31 december	**16 959 215**	**14 493 671**

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 2021.

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. Drift- 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 %	1,8 - 2,0
Direktavkastning %	4,6 – 10,0
Långsiktig vakansgrad %	3 – 15
Hyresvärde kr per kvm	700 – 2.600

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%
4,50%	17 067 960	18 016 180	18 964 400	19 912 620	20 860 840
4,75%	16 169 646	17 067 960	17 966 274	18 864 587	19 762 901
5,03%	15 263 294	16 111 254	**16 959 215**	17 807 176	18 655 137
5,25%	14 629 680	15 442 440	16 255 200	17 067 960	17 880 720
5,50%	13 964 695	14 740 511	15 516 327	16 292 144	17 067 960

Värdeförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
4,50%	1%	6%	12%	17%	23%
4,75%	-5%	1%	6%	11%	17%
5,03%	-10%	-5%	**0%**	5%	10%
5,25%	-14%	-9%	-4%	1%	5%
5,50%	-18%	-13%	-9%	-4%	1%

Not 10 Leasing

Tillgångar med nyttjanderätt per 31 december 2021

	Tomträtter	Kontorslokaler	Totalt
Redovisat värde 31 december 2019	**133 862**	**-**	**133 862**
Årets aktiveringar	23 290	-	23 290
Av- och nedskrivningar		-	-
Valutaomräkning	-15 221	-	-15 221
Redovisat värde 31 december 2020	**141 931**	**-**	**141 931**
Årets aktiveringar och uppsagda avtal	-1 811	3 960	2 148
Av- och nedskrivningar		- 1 079	-1 079
Valutaomräkning	1 337	-	1 337
Redovisat värde 31 december 2021	**141 456**	**2 881**	**144 337**

Leasingskulder per 31 december 2021

	Leasingskuld
Redovisat värde 31 december 2019	**133 862**
Nytecknade avtal	23 290
Amortering av leasingskuld	-
Valutaomräkning	-15 221
Redovisat värde 31 december 2020	**141 931**
Nytecknade och uppsagda avtal	2 148
Amortering av leasingskuld	-1 055
Valutaomräkning	1 337
Redovisat värde 31 december 2021	**144 361**

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing

Tkr	2021	2020
Avskrivningar av tillgångar med nyttjanderätt	-1 079	-
Räntekostnader på leasingskulder	-4 894	-4 741
Totala kostnader hänförliga till leasing	**-5 973**	**- 4 741**

Kontorslokaler har en förfallotid av leasingskuld inom 1-2 år. Leasingskuld avseende tomträttsavtal anses vara evig och amorteras inte.

Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

Styrelsen i Trophi Fastighets AB har fastställt 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.

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

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde	
	31 dec 21	31 dec 20	31 dec 21	31 dec 20	31 dec 21	31-dec-20
Hyresfordringar	9 611	18 958			9 611	18 958
Derivatinstrument			31 236	25 121	31 236	25 121
Likvida medel	837 131	913 313			837 131	913 313
Summa	**846 742**	**932 271**	**31 236**	**25 121**	**877 978**	**957 392**
Räntebärande skulder inklusive ägarlån	8 232 273	8 152 314			8 232 273	8 152 314
Derivatinstrument			12 065	5 809	12 065	5 809
Leverantörsskulder	28 279	20 112			28 279	20 112
Summa	**8 260 552**	**8 172 426**	**12 065**	**5 809**	**8 272 617**	**8 178 235**

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

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

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

Koncernen har både derivatskulder och derivatfordringar per den 31 december 2021 vilka särredovisas i balansräkningen.

Räntebärande skulder
Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden.

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 2021 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 30 332 (30 829) tkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2021 till 1,32 (2,46) år.

Kreditrisk
Koncernen är exponerad mot kreditrisker 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 kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

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

Koncernens finansiella risker regleras av en finanspolicy som beslutas av styrelsen. Likviditets-, refinansierings- och ränterisken begränsas främst genom spridning av förfall och kreditgivare. Trophi har ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden med ett rambelopp om 2 mdkr.

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 2021.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2021. 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 kan krävas av motparten.

Förfallotid	Räntebärande skulder	Derivat-instrument	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Totalt
0-6 månader	1 200 000	12 065	28 279	25 218	1 265 562
6-12 månader	319 079				319 079
1-2 år	1 213 736				1 213 736
2-3 år	2 834 296				2 834 296
3-5 år	2 288 525				2 288 525
>5 år	376 637				376 637
Summa	**8 232 273**	**12 065**	**28 279**	**25 218**	**8 297 835**

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 2021.

	31 dec 2021	31 dec 2020
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	2 711 262	2 711 265
Lån från ägare	376 637	612 895
Externa lån	7 855 636	7 539 419
Summa finansiering	**11 043 535**	**10 963 579**

Säkringsredovisning
Koncernen har valutarisk avseende dotterbolag i Finland, vilket medför omräkningsdifferenser som redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen tillämpar sedan 2020 säkringsredovisning enligt IFRS 9 avseende skuld i utländsk valuta samt valutaterminer som säkrar valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

Då en säkringstransaktion ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom målet för riskhanteringen och strategin. Fastställd säkringskvoten mellan säkringsinstrument och säkrad post baserat på de säkringskvoter som föreligger i de faktiska säkringarna, säkringskvoten är 1:1 för samtliga säkringar.
Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, dvs det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde eller kassaflöden avseende valutarisk i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att nominellt belopp i säkringsinstrument skulle överstiga värdet i säkrad post.

Avstämning av valutaomräkningsreserven framgår av koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Säkringsinstrument vid utgången av året	inom 3 mån	4 mån - 1 år	senare än 1 år	Total
Valutaterminer, nominellt belopp, TEUR	81 000			81 000
Genomsnittlig säkrad terminskurs, EUR/SEK	10,1397			10,1397
EUR skulder, nominellt belopp, TSEK			139 597*	139 597

*Låneskulden har ingen fastställd förfallotidpunkt.

Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer vid utgången av året			Förändring i verkligt värde för mätning av effektivitet under året	
Belopp i TSEK	Nominellt belopp	Redovisat värde [tillgång (+) skuld (-)]	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutaterminer, sålt EUR, köpt SEK	81 000 TEUR	-12 065 TSEK	Derivatinstrument	9 742 TSEK	
					-7 157 TSEK
Skulder i utländsk valuta, EUR	13 650 TEUR	-139 597 TSEK	Långfristiga skulder	-2 585 TSEK	

Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31 dec 2021	31 dec 2020
Långfristiga:		
Banklån	6 336 557	4 743 922
Aktieägarlån	376 637	612 895
Summa långfristiga skulder	**6 713 194**	**5 356 817**
Företagscertifikat	1 200 000	1 025 000
Kortfristiga skulder kreditinstitut	319 079	1 770 497
Summa kortfristiga skulder	**1 519 079**	**2 795 497**
Summa räntebärande krediter och lån	**8 232 273**	**8 152 314**

Koncernens exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	0-1 år	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	5 072 094	3 479 258	-	**8 551 352**

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,09 procent (1,20) per den 31 december 2021. Av de externa lånen har 71 procent (72) upptagits i SEK och resterande del i EUR.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet. De säkerheter som ställts är teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag. En outnyttjad checkkredit finns om 300 000 000 kr.

			Icke kassaflödespåverkande förändringar			
	31-dec-20	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakurs-differenser	31-dec-21
Långfristiga lån	5 356 817	2 826 177	-1 519 079		49 279	6 713 194
Kortfristiga lån	2 795 497	-2 795 497	1 519 079			1 519 079
Övriga långfristiga skulder	101		-101			0
Derivatinstrument	5 809			6 256		12 065
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**8 158 224**	**30 680**	**-101**	**6 256**	**49 279**	**8 244 338**

			Icke kassaflödespåverkande förändringar			
	31-dec-19	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakurs-differenser	31-dec-20
Långfristiga lån	6 179 496	1 051 720	-1 768 831		-105 568	5 356 817
Kortfristiga lån	1 874 619	-847 953	1 768 831			2 795 497
Övriga långfristiga skulder	-	101				101
Derivatinstrument	1 591			4 218		5 809
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**8 055 706**	**203 868**	**0**	**4 218**	**-105 568**	**8 158 224**

Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31 dec 2021	31 dec 2020
Banktillgodohavanden och kassamedel	835 236	911 418
Spärrade medel	1 895	1 895
Summa	**837 131**	**913 313**

Not 11.3 Hyresfordringar

	31 dec 2021	31 dec 2020
Hyresfordringar	11 706	23 572
Reserv för förväntade kreditförluster	-2 095	-4 614
Summa	**9 611**	**18 958**

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2021

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar - reserverade	Förfallna fordringar – ej reserverade
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	2 256	- 9	2 247
Förfallna sedan 31–60 dagar	28	- 9	19
Förfallna sedan 61–90 dagar	197	- 9	188
Förfallna sedan 91–180 dagar	1 050	356	694
Förfallna sedan mer än 180 dagar	2 687	1 713	974
Summa förfallna fordringar	**6 218**	**- 2 095**	**4 123**
Avsättningar ej förfallet			
Summa	**6 218**	**- 2 095**	**4 123**

Reserv för osäkra hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2021

	31 dec 2021	31 dec 2020
Reserv för osäkra hyresfordringar vid årets början	4 614	2 228
Reserv/återföring under året	-107	3 961
Återförda definitivbokade hyresförluster	- 384	-1 575
Summa	**4 123**	**4 614**

Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31 dec 2021	31 dec 2020
Övriga fordringar	11 535	12 557
Momsfordran	17 249	4 443
Försäkringsfordringar	1 230	1 011
Summa	**30 014**	**18 002**

Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2021	31 dec 2020
Pantsatta aktier i dotterföretag	7 791 532	5 525 556
Pantsatta fordringar	-	-
Fastighetsinteckningar	13 009 289	14 061 777
Summa	**20 800 821**	**19 587 333**

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 2021	31 dec 2020
Finansiella kostnader	522	946
Hyresrabatter	42 412	30 578
Driftkostnader	23 523	17 246
Upplupna intäkter	13 435	8 715
Summa	**79 892**	**57 485**

Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31 dec 2021	31 dec 2020
Moms	8 544	6 474
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	1 611	1 131
Övrigt	15 063	10 540
Summa	**25 218**	**18 145**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2021	31 dec 2020
Förutbetalda hyror	156 191	131 908
Driftskostnader	81 129	48 123
Ränta	-	1 008
Övrigt	876	-
Summa	**238 197**	**181 040**

Not 13 Eget kapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2021	1 000 000	100 000
Per 31 december 2021	1 000 000	100 000

Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Trophi Fastighets AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Redito AB. Enligt detta avtal har Redito AB uppdraget att fungera som management för Trophi Fastighets AB med tillhörande dotterbolag, innebärande bland annat roller som VD, fastighetschef, transaktionsansvarig och ekonomi- och finanschef. Arvodet till Redito AB för år 2021 uppgick till 50,5 (83,8) MSEK. 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 2021 uppgår lånen från ägaren till 377 (613) MSEK. Lånen löper med en ränta motsvarande 3,50 (3,50) procent i Sverige och 3,20 (3,20) procent i Finland. Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2021 uppgick till 18,7 (20,9) MSEK, var reglerad per den 31 december 2021. 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 2021.

Not 15 Samarbetsarrangemang

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

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

Företag	Org nr	Huvudsaklig verksamhetsort	Andel, %
MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	Helsingfors	43
MREC Malmintori KOY	0634614-1	Helsingfors	48
MREC Kuulapolun Liikekiinteistö OY	0124069-8	Helsingfors	60
MREC Kontulan Ostoskeskus OY	0200267-5	Helsingfors	20
Asunto OY Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	Helsingfors	14
Asunto OY Kotkan Senioripooki	2260831-6	Helsingfors	15
Kiinteistö OY Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	Helsingfors	70
Kiinteistöosakeyhtiö Kivirannan Liikekeskus	0357367-2	Helsingfors	96
Kiinteistö OY Liikekannel	0602811-9	Helsingfors	42
Kiinteistö OY Merenpauhu	0358944-7	Helsingfors	35
Kiinteistö OY Pattijoen Keskus	0545713-0	Helsingfors	57
Kiinteistö OY Perniön Liikekeskus	0874050-5	Helsingfors	25
Kiinteistö OY 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
Kiinteistö OY Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	Helsingfors	43
Kiinteistö OY Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	Helsingfors	42
Kiinteistö Oy Keuruun Riihikumpu	0927200-2	Jyväskylä	88
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	Jyväskylä	42,8
Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	Jyväskylä	69
Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	Jyväskylä	58

Not 16 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter räkenskapsårets utgång upphörde Hestias avtal gällande fastighetsförvaltning. Trophi har ingått avtal med Redito Property Management gällande motsvarande tjänst.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter årets utgång.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Intäkter	2	59 846	79 060
Central administration	3, 4, 5	-88 548	-89 384
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	109 087	107 465
Finansiella kostnader	6	-41 441	-49 484
Värdeförändring derivatinstrument		-1 266	20 437
Resultat av andelar i koncernbolag	8	137 600	282 446
Resultat efter finansiella poster		**175 278**	**350 540**
Bokslutsdispositioner			
Återföring/Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		4 235	11 811
Resultat före skatt		**179 513**	**362 351**
Skattekostnad	7	261	-4 210
Årets resultat		**179 773**	**358 141**

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	8	2 715 827	2 682 263
Långfristiga fordringar hos dotterföretag		2 614 044	2 448 283
Derivatinstrument		31 236	25 121
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 361 108**	**5 155 667**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		128 187	592 565
Övriga fordringar		10 428	8 967
Förutbetalda kostnader		6 629	3 365
Likvida medel		418 262	427 938
Summa omsättningstillgångar		**563 506**	**1 032 835**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 924 613**	**6 188 501**

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	*9*	100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 817 782	2 767 641
Årets resultat		179 768	358 141
Summa eget kapital		**3 097 550**	**3 225 782**
Långfristiga skulder			
Lån från aktieägare	10	139 597	312 861
Lån från koncernföretag		482 233	480 999
Uppskjuten skatteskuld		3 949	4 210
Derivatinstrument		12 065	4 684
Summa långfristiga skulder		**637 844**	**802 753**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		432	346
Kortfristiga skulder kreditinstitut	10	1 200 000	1 025 000
Skulder koncernföretag		984 679	1 130 807
Övriga kortfristiga skulder		134	2 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 975	1 784
Summa kortfristiga skulder		**2 189 219**	**2 159 966**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 924 613**	**6 188 501**

Ställda säkerheter specificeras i not 11

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per den 31 december 2019	**100 000**	**2 701 105**	**66 536**	**2 867 641**
Omföring föregående års resultat	-	66 536	-66 536	**0**
Årets resultat	-	-	358 141	**358 141**
Eget kapital per den 31 december 2020	**100 000**	**2 767 641**	**358 141**	**3 225 782**
Omföring föregående års resultat	-	358 141	-358 141	**0**
Utdelning		-308 000		**-308 000**
Årets resultat	-		179 768	**179 768**
Eget kapital per den 31 december 2021	**100 000**	**2 817 782**	**179 768**	**3 097 550**

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2021	2020
Löpande verksamhet			
Intäkter		59 846	79 060
Administrationskostnader		-88 553	-89 384
Erhållna räntor		109 087	107 465
Betalda räntor		-35 974	-49 484
Valutakurseffekter, ej kassaflödespåverkande		-	-5 407
Betalda inkomstskatter		-	-
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**44 408**	**42 249**
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		459 653	139 098
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-145 747	187 179
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**358 314**	**368 527**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av andelar i dotterföretag	8	-33 564	-70 396
Utlåning till/från dotterföretag		1 234	54 805
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-32 330**	**-15 591**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring lån från ägare	10	-173 264	-
Upptagna och lämnade lån till/från dotterföretag		-166 996	191 365
Amorterade/upptagna lån från kreditinstitut		175 000	-275 000
Utdelning från koncernföretag		137 600	
Utdelning till ägare		-308 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-335 659**	**-83 635**
Årets kassaflöde		**-9 676**	**269 301**
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		427 938	158 637
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		**418 262**	**427 938**

Noter till moderbolagets årsredovisning

Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

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

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

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

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

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

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

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

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

Säkringsredovisning
Moderbolaget valutasäkrar del av aktier i dotterbolag och tillämpar säkringsredovisning. Säkring sker via valutaterminer och säkringsredovisning medför att effektiv del av terminernas verkliga värde inte redovisas. Vid förfall av terminerna redovisas det realiserade resultatet i resultaträkningen. För information om de valutaterminer som säkringsredovisas, hänvisas till upplysningar om säkringsredovisning i koncern, not 11.

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 till 100% (100%) av försäljning av managementtjänster till koncernens dotterbolag.

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2021	2020
Portfölj- och bolagsarvode	-41 295	-59 199
Fastighetsförvaltningsarvode	-24 230	-23 701
Konsultkostnader	-2 781	-1 410
Advokatkostnader	-1 292	-1 033
Personalkostnader	-10 409	-316
Övrigt	-8 542	-3 725
Summa administrationskostnader	**-88 548**	**-89 384**

Not 4 Ersättning till revisorer

EY	2021	2020
Revisionsuppdrag	-1 600	-1 870
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-604
Summa ersättning till revisorer	**-1 600**	**-2 474**

Revisionskostnaden för svenska dotterbolag belastar moderbolaget Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsår 2021.

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 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen

VD och styrelseledamöter som är anställda av ägaren Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Tre (två) styrelseledamöter har under 2021 erhållit ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie bolagsstämma.

	2021		2020	
Medelantalet anställda Moderbolaget	Medelantalet anställda	Varav kvinnor	Medelantalet anställda	Varav kvinnor
Sverige	7	3	1	-
	7	**3**	**1**	**-**

	2021		2020	
Löner, andra ersättningar & sociala kostnader	Löner & andra ersättningar	Sociala avgifter	Löner & andra ersättningar	Sociala avgifter
Styrelse & verkställande direktör	364	83	300	67
Övriga anställda	6 562	2 061	316	91
Pensionskostnader	1 064	-	-	-
	7 990	**2 144**	**616**	**158**

	2021		2020	
Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	4	2	4	2
Verkställande direktör	1	-	1	-
	5	**2**	**5**	**2**

Not 6 Resultat från finansiella poster

Resultat från finansiella poster	**2021**	**2020**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet		
Realiserat resultat valutaterminer	22 740	2 614
Summa redovisat i resultatet	**22 740**	**2 614**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från dotterföretag	86 347	104 851
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**86 347**	**104 851**
Räntekostnader, aktieägarlån	-9 001	-10 810
Räntekostnader, dotterföretag	-16 616	-16 741
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-25 617**	**-27 551**
Övriga finansiella kostnader	-15 824	-21 934
Summa finansnetto	**67 646**	**57 980**

Not 7 Skatter

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i årets resultat	2021	2020
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Korrigering av skatt från föregående år	-	-
Förändring av uppskjuten skatt	261	-4 210
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**261**	**-4 210**

Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	179 508	362 351
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (21,4 %)	-36 979	-77 543
Aktuell skatt från föregående år	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	28 346	60 443
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-201	-89
Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto	9 095	12 815
Övrigt	-	163
Redovisad skattekostnad	261	-4 210

Den genomsnittliga skatten är 0,00% (1,16 %). Under 2021 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Not 8 Aktier i dotterföretag

Trophi Fastighets ABs direktägda dotterföretag förtecknas i tabellen nedan. För fullständig koncernbild se not 2 för koncernredovisningen.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Trophi Holding Sweden 1 AB	556697-9554	Stockholm	100	183 049	181 616
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200	16 135
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650	168 648
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	323 534	238 757
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 200 050	1 330 511
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	Stockholm	100	70 416	70 415
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	105 451	115 893
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482	161 054
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8189	Stockholm	100	74 800	91 058
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 162	144 628
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100	206 802	201 001
Trophi Holding Finland 6 AB	559246-4589	Stockholm	100	230	222
Trophi Management OY	3134095-6	Helsingfors	100	0	212
Totalt				**2 715 827**	

Ingående anskaffningsvärde	2 682 263
Förvärvat bolag	
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	33 564
Utgående anskaffningsvärde	**2 715 827**

Not 9 Eget kapital

	Antal Aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2021	**1 000 000**	**100**
Per 31 december 2021	**1 000 000**	**100**

Not 10 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 2021	31 dec 2020
Långfristiga:		
Lån från aktieägarna	139 597	312 861
Lån från dotterföretag	482 233	480 999
Summa långfristiga skulder	**621 830**	**793 860**
Företagscertifikat	1 200 000	1 025 000
Summa kortfristiga skulder	**1 200 000**	**1 025 000**
Summa räntebärande krediter och lån	**1 821 830**	**1 818 860**

Moderbolagets exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	Inom 6 månader	6–12 månader	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2021					
Lånebelopp	-	-	-	621 830	**621 830**

Den utgående genomsnittliga räntesatsen på aktieägarlånen uppgick till 3,20 (3,37) procent per den 31 december 2021. All kvarvarande upplåning avser EUR.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec 2021	30 dec 2020
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	-	-
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	-	-
Mer än 5 år	621 830	793 860
Summa	**621 830**	**793 860**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2021	31 dec 2020
Teckningsåtagande	2 016	1 008
Konsultkostnader	428	430
Revisionsarvode	510	-
Personalkostnader	900	-
Övrigt	120	346
Summa	**3 975**	**1 784**

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2021	31 dec 2020
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 715 827	2 682 083
Borgen för lån i dotterbolag	6 670 725	6 522 241
Summa	**9 386 552**	**9 204 324**

Not 13 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser efter balansdag.

Not 14 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31 dec 2021
Balanserat resultat	2 817 781 616
Årets resultat	179 768 366
Summa	**2 997 549 982**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Till aktieägarna utdelas 315,00 kr per aktie	315 000 000
Överförs till ny räkning	2 682 549 982
Summa	**2 997 549 982**

Stockholm den 8 april 2022

Bengt Hellström *Styrelsens ordförande*	Maria Björklund *Styrelseledamot*
Mats Holgerson *Styrelseledamot*	Jan Björk *Verkställande direktör*
Kristina Pettersson Post *Styrelseledamot*	

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 april 2022.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
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 år 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31).

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 2021 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 2021 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 rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 år 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31) 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 8 april 2022

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor