Trophi
Helårsrapport 2023

Om Trophi

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

TROPHI I SAMMANDRAG

	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hyresintäkter, mkr	361,3	318,1	1 397,1	1 240,1
Driftnetto, mkr	267,3	201,6	1 017,2	882,0
Förvaltningsresultat, mkr	168,2	129,2	662,1	648,5
Resultat efter skatt, mkr	-379,0	-187,2	-577,9	1 092,2
Operativt kassaflöde, mkr	242,7	73,2	614,2	509,5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	17 961	18 204	17 961	18 204
Fastigheternas marknadsvärde, kr/kvm	19 872	21 038	19 872	21 038
Antal fastigheter, st	278	274	278	274
Uthyrningsbar yta, tkvm	903,8	865,3	903,8	865,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,5	97,6	97,5
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	5,0	4,7	5,0
Överskottsgrad, %	74,0	63,4	72,8	71,1
Direktavkastning – marknadsvärde, %	1,5	1,1	5,8	4,8

Året i sammandrag

SAMMANFATTNING JANUARI – DECEMBER 2023

- Hyresintäkterna ökade med 12,7 procent till 1 397 mkr (1 240)
- Förvaltningsresultatet ökade med 2,2 procent till 662 mkr (649)
- Resultat efter skatt uppgick till –578 mkr (1 092)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,6 procent (97,5)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 17 961 mkr (18 204)
- Direktavkastning på marknadsvärdet uppgick till 5,8 procent (4,8)

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- Under kvartalet har nio hyresavtal omförhandlats till ett totalt hyresvärde om 18,3 mkr och genomsnittlig avtalslängd om 4,3 år
- En fastighet i Västerås, med ICA som hyresgäst, totalförstördes i en anlagd brand
- Trophi förvärvade fyra fastigheter i Sverige, med Citygross och Willys som största hyresgäst
- Trophi tecknade räntesäkringar för 1,8 miljarder kronor
- Fastighetsvärdet justerades ner med 392 miljoner kronor för kvartalet och 1 110 miljoner kronor på helåret, främst till följd av justerade avkastningskrav

*Poster inom parentes avser jämförelseperiod 2022.

Portföljen

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2023 av 278 fastigheter (274), varav 171 (166) i Sverige och 107 (108) i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 903,8 tkvm (875,3) varav 648,1 tkvm (608,1) i Sverige och 255,7 tkvm (257,2) i Finland. I Sverige är fastighetsbeståndet spritt från Gällivare i norr till Trelleborg i söder, med tyngdpunkt i mellersta och södra Sverige. Den finska portföljen har en spridning från Kuusamo i norr till Hanko i söder, med tyngdpunkt på Helsingforsregionen.

PORTFÖLJENS VÄRDE

Portföljens fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2023 till 17 961 mkr (18 204). Det minskade fastighetsvärdet beror främst på högre avkastningskrav. Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 223,3 mkr under perioden (205,4 mkr samma period föregående år). Den svenska kronans stabilisering mot euron innebar en negativ effekt på fastighetsvärdet med - 8,9 mkr.

Under fjärde kvartalet har Trophi förvärvat fyra fastigheter i Sverige samt avyttrat en mindre fastighet i Karlstad.

69 procent (68) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 31 procent (32) till Trophis bestånd i Finland.

HYRESGÄSTER

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (97) varav andelen dagligvaror uppgick till 79 procent (82). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21 (21) procent av hyresvärdet följt av Coop med 18 procent (19), Kesko med 18 procent (18) och S-gruppen med 17 procent (17) av hyresvärdet.

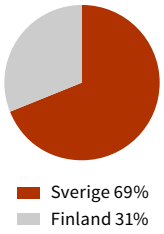
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,7 år (5,0). Den svenska portföljen hade en genomsnittlig kontraktstid på 4,4 år (4,7) och den finska portföljen en genomsnittlig kontraktstid på 5,6 år (5,7).

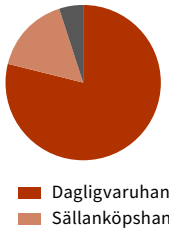
VAKANS

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 december 2023 till 4,6 procent (4,8). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,4 procent (2,5).

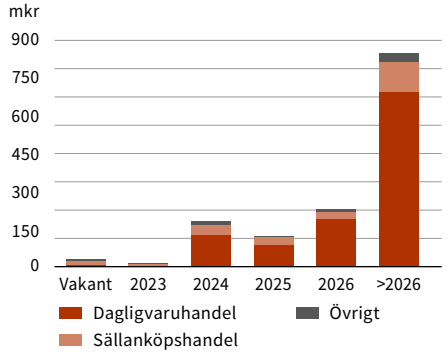
FÖRDELNING FASTIGHETSVÄRDE PER LAND



FÖRDELNING HYRESVÄRDE PER SEKTOR



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR SUMMA AV HYRESVÄRDE



Resultat och avkastning

RESULTAT OCH DIREKTAVKASTNING
Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 662,1 mkr (648,5). Resultat före skatt uppgick till –712,6 mkr (1 363,2) och resultat efter skatt uppgick till –577,9 mkr (1 092,2). Totalresultatet för perioden uppgick till –575,5 mkr (1 270,5).

Direktavkastningen baserad på marknadsvärdet uppgick till 5,8 procent (4,8).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO
Hyresintäkterna ökade med 12,7 procent till 1 397,1 mkr (1 240,1). Ökningen förklaras främst av indexuppräkningen av befintliga kontrakt samt omförhandlingar och nyuthyrningar. Driftnettot uppgick till 1 017,2 mkr (882,0), en ökning om 15,3 procent. Under perioden har Trophi ökat underhållstakten och haft högre kostnader för såväl planerat som oförutsett underhåll. Det oförutsedda underhållet beror främst på en vattenskada som uppkom i en av Trophis fastigheter under det första kvartalet. Överskottsgraden för perioden uppgick till 72,8 procent (71,1).

CENTRAL ADMINISTRATION
Centrala administrationskostnader uppgick till 112,7 mkr (98,2). Skillnaden förklaras främst av ökat förvaltningsarvode samt ett utökat användande av konsulter inom förvaltning och systemutveckling.

FINANSIELLA POSTER
Finansnettot uppgick till –255,9 mkr (–147,8). Skillnaden jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av högre räntekostnader till följd av högre marknadsräntor.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
Värdeförändringar avseende marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till –1 110,3 mkr (503,4) varav –391,8 mkr (-364,8) för det fjärde kvartalet. Realiserad värdeförändring uppgick till 2,1 mkr (1,2). Förändringen förklaras främst av högre avkastningskrav. Fastighetsbeståndet externvärderades i sin helhet per utgången av det fjärde kvartalet.

Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –251,0 mkr (224,5) och är hänförligt till räntederivat och förändrade marknadsräntor.

SKATT
Redovisad skatt uppgick till 134,7 mkr (-271,0), varav –59,4 mkr (–37,5) i aktuell skatt.

97,6%
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

72,8%
ÖVERSKOTTSGRAD

5,8%
DIREKTAVKASTNING, MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Finansiering

FINANSIELLA NYCKELTAL

	31 dec 2023	30 sep 2023	30 juni 2023	31 mars 2023	31 dec 2022	30 sep 2022
Belåningsgrad, %	46	48	44	45	44	43
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,1	4,3	5,0	6,2	7,7
Genomsnittsränta (inkl. lånemarginal), %	3,2	3,4	3,0	3,0	3,0	2,4
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,5	2,0	2,3	1,9	1,6	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	1,4	1,5	1,8	1,8	2,0	2,2

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Räntebärande externa skulder uppgick per den 31 december 2023 till 8 177 mkr (8 518 mkr vid utgången av tredje kvartalet), varav säkerställda banklån uppgick till 6 585 mkr (7 105). Under fjärde kvartalet refinansierade Trophi ett säkerställt banklån om 250 msek.

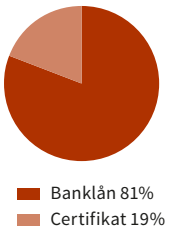
Utestående företagscertifikat uppgick till 1 592 mkr (923) vid periodens utgång. Rambeloppet för Trophis företagscertifikatprogram uppgår till 2 000 mkr och är i sin helhet uppbackat av ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Under kvartalet tecknade Trophi räntesäkringar för 1,8 mdkr varav 1 mdkr i räntetak och 800 mkr i ränteswappar. Andelen räntejusteringar inklusive räntetak inom tolv månader uppgick vid periodes utgång till 38 procent (56), efter kvartalets derivattransaktioner.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING (EXKL. ÄGARLÅN)

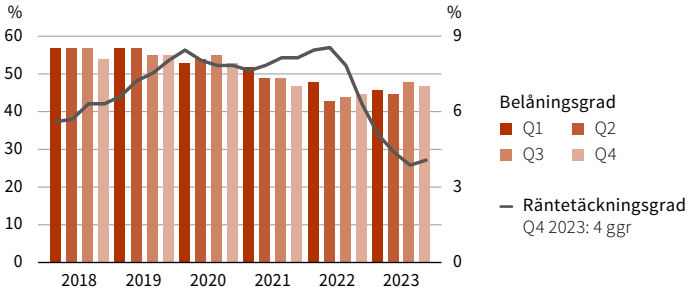
	Låneförfall (exl. kreditlöften),mkr	Andel	Ränteförfall, mkr*	Andel
0–1 år	4 314	53%	3 944	48%
1–2 år	1 162	14%	1 000	12%
2–3 år	1 451	18%	400	5%
3–4 år	1 000	12%	533	7%
4–5 år	250	3%	500	6%
5–6 år	—	—	900	11%
6–7 år	—	—	400	5%
Över 7 år	—	—	500	6%
Totalt	**8 177**	**100%**	**8 177**	**100%**

*exkluderat räntetak: 194 meur strikenivå 2,00%, förfallodatum 2024-03-28
räntetak 1 mdkr strikenivå 3,5%, förfallodatum 2028-12-31.

SKULDFÖRDELNING (MKR)



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD, EXTERN SKULD



Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

mkr	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hyresintäkter	361,3	318,1	1 397,1	1 240,1
Drift- och underhållskostnader	–94,0	–116,5	–379,8	–358,2
Driftnetto	**267,3**	**201,6**	**1 017,2**	882,0
Central administration	–33,4	–27,2	–112,7	–98,2
Finansiella poster	–69,1	–48,2	–255,9	–147,8
Resultat före värdeförändringar och skatt	**164,8**	**126,1**	**648,7**	**636,0**
– varav förvaltningsresultat	**168,2**	**129,2**	**662,1**	**648,5**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–391,8	–364,8	–1 110,3	503,4
Värdeförändring derivatinstrument	–237,0	9,3	–251,0	223,8
Resultat före skatt	**–464,0**	**–229,4**	**–712,6**	**1 363,2**
Aktuell skatt	–14,8	2,4	–59,4	–37,5
Uppskjuten skatt	99,9	39,8	194,1	–233,4
Periodens resultat	**–379,0**	**–187,2**	**–577,9**	**1 092,2**
Periodens resultat	–379,0	–187,2	–577,9	1 092,2
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	–70,6	36,8	2,4	178,3
Summa totalresultat	**–449,6**	**–150,4**	**–575,5**	**1 270,5**

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

mkr	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 961,2	18 204,2
Tillgångar med nyttjanderätt	166,9	156,4
Andelar i intresseföretag	0,9	-
Derivatinstrument	155,0	297,7
Kortfristiga fordringar	232,7	182,8
Likvida medel	794,0	950,4
Summa tillgångar	**19 310,7**	**19 791,5**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	**8 862,5**	**9 437,9**
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	1 303,7	1 492,4
Räntebärande externa skulder	3 850,4	5 866,4
Skulder avseende nyttjanderätter	166,9	156,4
Ägarlån	404,4	405,6
Derivatinstrument	64,8	3,0
Summa långfristiga skulder	**5 790,2**	**7 923,8**
Kortfristiga skulder		
Företagscertifikat	1 592,0	923,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	2 721,8	1 216,9
Övriga kortfristiga skulder	344,3	289,8
Summa kortfristiga skulder	**4 658,1**	**2 429,8**
Summa eget kapital och skulder	**19 310,7**	**19 791,5**

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

mkr	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Kassaflöde från löpande verksamheten				
Driftnetto	267,3	201,6	1 017,2	882,0
Central administration	–33,4	–27,2	–112,7	–98,2
Betalda räntor och övriga finansiella poster	–76,8	–62,5	–243,6	–152,7
Betalda inkomstskatter	54,8	–17,6	–55,9	–98,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**212,0**	**94,3**	**605,1**	**532,9**
Förändring av rörelsekapital	30,8	–21,1	9,1	–23,4
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**242,7**	**73,2**	**614,2**	**509,5**
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	–578,7	-	–688,2	–87,2
Försäljning av fastigheter	35,4	8,4	35,4	8,4
Investeringar i projekt	–59,9	–44,1	–223,3	–205,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–603,2**	**–35,7**	**–876,2**	**–284,1**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Förändring externa lån och certifikat	–251,4	49,6	115,1	–138,9
Förändring lån från ägare	-	-	-	–4,2
Förändring aktieägartillskott	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–251,4**	**49,6**	**115,1**	**–143,1**
Periodens kassaflöde	**–611,8**	**87,0**	**–146,9**	**82,3**
Likvida medel i början av perioden	1 433,6	848,6	950,4	837,1
Kursdifferens likvida medel	-27,7	14,8	-9,4	30,9
Likvida medel vid periodens slut	794,0	950,4	794,0	950,4

REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

REVISORNS GRANSKNING

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

Definitioner

HYRESVÄRDE
Bruttohyra och vakanshyra.

HYRESINTÄKTER
Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

DRIFTNETTO
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

BELÅNINGSGRAD
Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas marknadsvärde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader, beräknat på rullande 12-månadersbasis.

UTHYRNINGSBAR YTA
De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter.

DIREKTAVKASTNING
Driftnetto inkl. räntekomponent leasing i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter.

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