

Styrelsen och verkställande direktören för

Trophi Fastighets AB (publ)

Org.nr 556914-7647

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets och koncernens verksamhet består i att äga och förvalta handelsfastigheter med fokus på dagligvarubutiker i Sverige och Finland. Trophi är det ledande renodlade fastighetsbolaget inom dagligvaruhandeln i Sverige och Finland. Per den 31 december 2020 äger Trophi-koncernen 275 (275) förvaltningsfastigheter, varav 164 (165) fastigheter i Sverige och 111 (110) fastigheter i Finland, med ett totalt marknadsvärde om 14,5 miljarder kronor (13,8). Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning, men med tyngdpunkt på mellan- och södra Sverige samt Helsingforsregionen i Finland. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår per den 31 december 2020 till 863 tkvm (833), varav 606 tkvm (593) i Sverige och 257 tkvm (240) 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 2020

Året har 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 200 miljoner kronor. Som ett led i renodlingen av fastighetsportföljen genomfördes även ett fåtal fastighetsförsäljningar i Sverige och Finland.

Under verksamhetsåret har Trophi investerat cirka 299 (294) mkr i befintlig portfölj och per utgången av 2020 finns aktiva investeringsprojekt till ett värde om cirka 524 (345) mkr.

Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter, tkr	1 118 600	1 097 569	1 017 744	973 555
Resultat före värdeförändringar och skatt, tkr	594 465	574 054	516 997	454 325
Överskottsgrad, % ⁽¹⁾	76	76	74	73
Balansomslutning, tkr	15 668 482	14 693 785	13 777 234	12 928 524
Årets resultat	748 263	366 080	560 021	731 200
Soliditet, % ⁽²⁾	41	39	38	36
Belåningsgrad, % ⁽³⁾	52	54	53	56

⁽¹⁾ Driftnetto minskat med räntekostnad nyttjanderätt/hysesintäkter

⁽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 2020 uppgår utestående emitterad volym företagscertifikat till 1 025 mkr (1 300) och externa banklån till 6 514 mkr (6 124), vilket motsvarar en belåningsgrad på 52 procent (54). Den genomsnittliga räntan på externa lån uppgår vid årets utgång till 1,2 procent (1,0).

77 procent (66) av de externa lånen är säkrade med räntederivat. Förändringen av värdet på räntederivaten under 2020 har inneburit en negativ effekt på koncernens resultat med -9,1 mkr (+7,8).

Aktien och aktiekapital

Trophis 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

Trophis Fastighets AB (publ) har en anställd (0).

Trophis Fastighets AB (publ) har ingått avtal med Redito AB gällande portfölj- och tillgångsförvaltning. Enligt detta avtal ansvarar Redito AB bland annat för roller som VD, fastighetschef, transaktionsansvarig samt ekonomi- och finanschef för Trophis Fastighets AB (publ) och dess dotterbolag. Fr.o.m. 1 april 2020 ansvarar Redito AB även för den kommersiella fastighetsförvaltningen och fastighetsutvecklingen för Trophi.

Trophis 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. Redito AB ansvarar för den del av förvaltningen som inte åligger hyresgästen.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i Trophi-koncernens verksamhet är förändringar i hyresintäkter, avkastningskrav och finansieringsvillkor. Beträffande hyresintäkter är viktiga faktorer efterfrågan på lokaler för 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

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter årets utgång.

Framtidsutsikter

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

Styrelsens arbeten och företagets styrning

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

Miljöpåverkan

I Trophi-koncernens verksamhet utgör fastigheterna störst miljöpåverkan. För att minska fastigheternas negativa miljöpåverkan arbetar bolaget kontinuerligt med åtgärder för att minimera energiåtgången i 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	2 767 641 019
Årets resultat	358 140 603
Summa	3 125 781 622

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Till aktieägarna utdelas 308,00 kr per aktie	308 000 000
Överföres till ny räkning	2 817 781 622
Summa	3 125 781 622

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman besluta om vinstutdelning med 308 SEK per aktie till ett sammanlagt belopp om 308 000 000 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 föreslagna 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

Tkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	3	1 118 600	1 097 569
Drift- och underhållskostnader	4	-266 548	-263 472
Driftnetto		852 053	834 097
Administrationskostnader	4, 6	-126 208	-142 015
Finansiella intäkter	7	259	48
Finansiella kostnader	7	-131 640	-118 076
Resultat före värdeförändringar och skatt		594 465	574 054
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5.1	365 745	-111 320
Värdeförändringar derivatinstrument	5.2	-9 124	7 753
Resultat före skatt		951 086	470 487
Skatt	8	-202 823	-104 407
Årets resultat		748 263	366 080
Övrigt totalresultat			
Förändring valutaomräkningsreserv inklusive skatteeffekt		-51 598	21 621
Summa totalresultat för året		696 665	387 701
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		748 263	366 080
Innehav utan betydande inflytande		-	-
Summa		748 263	366 080

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	14 493 671	13 827 518
Tillgångar med nyttjanderätt	10	141 931	133 862
Summa anläggningstillgångar		14 635 602	13 961 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	11	25 121	4 964
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 121	4 964
Omsättningstillgångar			
	11		
Hysesfordringar	11.3	18 958	9 349
Övriga fordringar	11.4	18 002	44 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	57 485	41 802
Likvida medel	11.2	913 313	632 197
Summa omsättningstillgångar		1 007 758	727 442
SUMMA TILLGÅNGAR		15 668 482	14 693 786

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
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		91 279	142 877
Balanserat resultat		2 713 183	2 349 169
Årets resultat		748 263	366 080
Summa eget kapital		6 363 991	5 669 391
Långfristiga skulder			
	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	756 984	609 344
Derivatinstrument	11	5 809	1 591
Skulder avseende nyttjanderätter	10	141 931	133 862
Skulder till kreditinstitut	11.1	4 743 922	5 549 355
Skulder till ägare	11.1 , 14	612 895	630 141
Övriga långfristiga skulder		101	0
Summa långfristiga skulder		6 261 642	6 924 293
Kortfristiga skulder			
	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11.1	2 795 497	1 874 619
Leverantörsskulder		20 112	56 601
Aktuell skatteskuld		28 055	6 896
Övriga kortfristiga skulder	11.7	18 145	14 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	181 040	147 762
Summa kortfristiga skulder		3 042 849	2 100 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 668 482	14 693 786

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser 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 2018	100 000	2 711 265	121 256	2 349 174	5 281 695
Korrigerings av fel tidigare år	-	-	-	-5	-5
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	-	-	21 621	-	21 621
Årets resultat	-	-	-	366 080	366 080
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
<i>Varav fortlöpande säkringar</i>			30 468		
<i>Varav avslutade säkringar</i>			2 614		

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Löpande verksamhet			
Driftnetto		852 052	834 097
Administrationskostnader		-126 208	-142 015
Betalda räntor		-131 640	-125 434
Erhållna räntor		259	0
Betalda inkomstskatter		-30 665	-28 138
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		563 800	538 510
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		800	-41 600
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		711	-6 700
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		565 311	490 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-492 293	-755 439
Försäljning av fastigheter	9	10 648	139 277
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-481 645	-616 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	2 076 821	2 705 099
Amortering lån från kreditinstitut	11.1	-1 872 953	-2 385 526
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		203 868	319 573
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		632 197	439 761
Kursdifferens likvida medel		-6 418	-1 185
Likvida medel vid årets slut	11.2	913 313	632 197

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”.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Trophi-koncernen är per den 31 december 2020 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

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.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 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.

Not 1.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 1.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2020.

Moderföretagets principer

Moderföretaget tillämpar fortsatt RFR 2 för juridiska personer.

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.

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.

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande - finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinst 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 innehåller 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. Trophis 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 eget kapitalinstrument 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 objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och 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

Tomträetter

Koncernens väsentliga leasingavtal består av tomträtsavtal. Tomträtsavtal betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasingtagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder hänförliga till tomträtsavtal 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 leaseingskulden. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leaseingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtsavtal till verkligt värde. Leaseingskulden omvärderas om tomträtsavgälden 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 eventalförpliktelser

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

Inkomstskatt

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. 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.

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige och 20 procent i Finland. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i en betydligt lägre verklig skatt.

Hantering av osäkra fordringar

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

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

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

Klassificering av förvärv

En 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 aktieföretag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är c/o Redito AB, Birger Jarlsgatan 27, 111 45 Stockholm. Trophi Fastighets AB skall förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser Trophi Fastighets AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid 2020 års årsstämma. Koncernredovisningen för år 2020 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 Weibullsholm AB	556763-2814	100
Trophi Tidon AB	556697-9448	100	Trophi Retail 2 AB	556950-3120	100
Trophi Östhammar AB	556934-4483	100	Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	100
Kommanditbolaget Trophi Östhammar	969721-5177	100	Trophi Holding Jönköping AB	559209-4170	100
Trophi Nora HB	969750-5601	100	Trophi Jönköping 1 AB	559209-4188	100
Trophi Matias Fastighets 1 AB	556892-3741	100	Trophi Jönköping 2 AB	559209-4154	100
Trophi Matias Fastighets 2 AB	556892-3600	100	Kommanditbolaget Herkulesvägen	969677-3846	100
Trophi Matias Fastighets 3 AB	556881-5731	100	Trophi Kesko AB	556971-2838	100
Trophi i Ljungby AB	556683-5228	100	Trophi North Star AB	556818-3684	100
Trophi Svalöv AB	556941-6273	100	Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8187	100
Trophi Eslöv AB	556780-7762	100	Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	100
Trophi Crown AB	556754-8986	100	Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	100
Trophi King AB	556967-3329	100	Trophi Holding Finland 6 AB	559246-4589	100
Trophi Råå AB	556827-3089	100			
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	100	Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Trophi Daily 1 AB	556702-1430	100	Trophi Tuusula Holding Oy	2560707-9	100
Trophi Daily 2 AB	556702-1471	100	Kiinteistö Oy Majavantie 5	2203080-9	100
Trophi Daily 4 AB	556708-2762	100	Trophi Malmi Holding Oy	2560711-6	100
Trophi Daily 5 AB	556708-3307	100	MREC Malmintori Koy	0634614-1	48
Trophi Daily 6 AB	556708-3547	100	Trophi Tikkurila 1 Holding Oy	2560709-5	100
Trophi Daily 7 AB	556708-3463	100	Trophi Tikkurila 1 Oy	2560712-4	100
Trophi Daily 8 AB	556708-3455	100	Trophi Tikkurila 2 Holding Oy	2560708-7	100
Trophi Daily 9 AB	556959-1224	100	MREC Asematie 8 KOY	0362815-1	43
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	100	Trophi Olari Holding Oy	2548911-3	100
Trophi Örnsköldsvik AB	556990-6653	100	Kiinteistö Oy Olarin Komeetanranta 3	0943332-0	100
Trophi Kometen AB	556990-2306	100	Trophi Pakila Holding Oy	2606564-6	100
Trophi Karlskrona AB	556728-5746	100	Trophi Pakila Oy	2606558-2	100
Trophi Halmstad AB	559000-6531	100	Trophi Kivenlahti Holding Oy	2606565-4	100
Trophi Svärdkrona AB	559008-5501	100	Trophi Kivenlahti Oy	2606563-8	100
Trophi Köping AB	556664-7581	100	Trophi Kuulapolku Holding Oy	2606566-2	100
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	100	MREC Kuulapolun Liikekiinteistö Oy	0124069-8	60
Trophi Simrishamn AB	556948-7571	100	Trophi Kontula Holding Oy	2606568-9	100
Trophi Länna 2 AB	556651-9772	100	MREC Kontulan Ostoskeskus Oy	0200267-5	20
Trophi Katrineholm AB	559053-9390	100	Trophi Vuosaari Holding Oy	2606572-6	100
Trophi Luleå AB	559053-9408	100	Trophi Vuosaari Oy	2606571-8	100
Trophi Sandviken AB	559056-6518	100	Suomen Ruokakauppasijoitus Oy	2375373-4	100
Trophi Botkyrka AB	559005-1156	100	Kiinteistö Oy Haapajärven Kustaa Vaasankatu 3	2488054-0	100
Trophi Kristianstad 2 AB	559062-9035	100	Kiinteistö Oy Hangon Esplanaadi 67	2488056-7	100
Trophi Umeå AB	559088-0083	100	Kiinteistö Oy Helsingin Kaarelantie 14	2488057-5	100
Trophi Sundsvall AB	559098-8779	100	Kiinteistö Oy Janakkalan Harvialantie 3	2488059-1	100
Trophi i Lidköping AB	556931-8503	100	Kiinteistö Oy Joensuun Pohjolankatu 31	2488061-2	100
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	100	Kiinteistö Oy Jyväskylän Kirkkokatu 6	2488065-5	100
Trophi Centrumfastigheter 1 AB	556939-9792	100	Kiinteistö Oy Jämsän Kenraalintie 9	2488066-3	100
Trophi Arninge 2 AB	556942-6728	100	Kiinteistö Oy Kajaanin Kিসatie 30	2488069-8	100
Trophi Arninge 1 AB	556942-6777	100	Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie 1	2488070-0	100
Trophi Arninge 3 AB	556942-6645	100	Kiinteistö Oy Kemin Ouluntie 29	2488072-7	100
Trophi Tuna Park AB	556942-6785	100	Kiinteistö Oy Keminmaan Vajokkaantie 4	2488073-5	100
Trophi Boländerna AB	556942-6694	100			
Trophi Centrumfastigheter 2 AB	556939-9735	100			
Trophi Bäckebo 1 AB	556405-6405	100			

Kiinteistö Oy Kesälahden Kesälahdentie 39	2488074-3	100	Kiinteistö Oy Lieksan Rantalantie 13	2464137-1	100
Kiinteistö Oy Kihniön Kihniöntie 12	2488077-8	100	Kiinteistö Oy Lopen Yhdystie 6	2464101-3	100
Kiinteistö Oy Kokemäen Teljänportti 3	2488078-6	100	Kiinteistö Oy Pertunmaan Pertuntie 21	2464108-0	100
Kiinteistö Oy Kotkan Koulukatu 6	2488079-4	100	Kiinteistö Oy Savonlinnan Kaartilantie 9	2464148-6	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Kuparintie 4	2488080-7	100	Kiinteistö Oy Naarajärven Palvelukeskus	0457838-7	43
Kiinteistö Oy Kuhmoisten Toritie 53	2488085-8	100	Trophii Viiki Holding Oy	2683325-4	100
Kiinteistö Oy Kuopion Julkulanniementie 5	2488086-6	100	Kiinteistö Oy Helsingin Viikintori 3	1962618-5	100
Kiinteistö Oy Kuopion Neulamäentie 28	2488089-0	100	Trophii Jämsä Holding Oy	2683337-7	100
Kiinteistö Oy Kuortaneen Keskustie 43	2488090-3	100	Kiinteistö Oy Jämsän Keskukatu 23	2319131-3	100
Kiinteistö Oy Lahden Hämeenlinnantie 67	2488091-1	100	Trophii Akaa Holding Oy	2683332-6	100
Kiinteistö Oy Laihian Laihiantie 43	2488093-8	100	Kiinteistö Oy Toijalan Karantie 2	2319171-9	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kauppakäytävä 3	2488094-6	100	Trophii Oulu Holding Oy	2683339-3	100
Kiinteistö Oy Lapuan Lassilantie 3	2488095-4	100	Kiinteistö Oy Myllyojan Ostoskeskus	0188209-2	42
Kiinteistö Oy Liperin Keskustie 9	2488097-0	100	Trophii Kemi Holding Oy	2683342-2	100
Kiinteistö Oy Loviisan Mariankatu 33	2488098-9	100	Kiinteistö Oy Kemin Rytikatu 3	2319128-4	100
Kiinteistö Oy Mikkelin Pihlajatie 3	2488100-9	100	Trophii Kotka Holding Oy	2764922-1	100
Kiinteistö Oy Mänttä-Vilppulan Seppälänpuistotie 1	2488101-7	100	Kiinteistö Oy Kotkan Kirkkokatu 30	0468467-3	100
Kiinteistö Oy Nurmeksen Porokylänkatu 8	2488102-5	100	Trophii Tampere & Turku Holding Oy	2764925-6	100
Kiinteistö Oy Närpiön Närpiöntie 8	2488103-3	100	Kiinteistö Oy Turun Viilarinkatu 3	2764921-3	100
Kiinteistö Oy Oulun Kangaskontiontie 15	2488104-1	100	Kiinteistö Oy Taperen Eka	0155113-8	100
Kiinteistö Oy Oulun Koisotie 1	2488106-8	100	Trophii Keskimaa Holding Oy	2878658-6	100
Kiinteistö Oy Outokummun Kummunkatu 9	2488107-6	100	Trophii Asemakatu 4 Oy	2878653-5	100
Kiinteistö Oy Porin Vanhakoivistontie 10	2488109-2	100	Trophii Liepeentie 17 Oy	2878655-1	100
Kiinteistö Oy Posion Posiontie 26	2488110-5	100	Trophii Martinpolku 22 Oy	2878657-8	100
Kiinteistö Oy Pudasjärven Sähkötie 1	2488111-3	100	Kiinteistö Oy Keuruun Riihikumpu	0927200-2	88
Kiinteistö Oy Puolangan Ouluntie 7	2488112-1	100	Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	42,8
Kiinteistö Oy Rauman Teollisuuskatu 2	2488114-8	100	Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus	0402804-3	69
Kiinteistö Oy Seinäjoen Tapiolantie 18	2488115-6	100	Kiinteistö Oy Palokan Nisulankulma	0580080-8	58
Kiinteistö Oy Siikalatvan Keskustie 15	2488117-2	100	Trophii Kalajoki Merenojantie 2 Oy	2975791-2	100
Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 21	2488118-0	100	Trophii Nivala Toritie 13 Oy	2975790-4	100
Kiinteistö Oy Vantaan Koivumäentie 20	2488120-1	100	Kiinteistö Oy Kannuksen Siltakatu 6	2958882-1	100
Kiinteistö Oy Virtain Virtaintie 28	2488123-6	100	Kiinteistö Oy Lappeenrannan Ratakatu 31	2958884-8	100
Asunto Oy Helsingin Itä-Etelä	0201382-5	14	Kiinteistö Oy Lappeenrannan Katajakatu 10-12	2958761-8	100
Asunto Oy Kotkan Senioripooki	2260831-6	15	Trophii Cherry Holding Oy	2871197-1	100
Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskus	0408957-5	70	Kiinteistö Oy Vääksyn Citytori	1001804-4	100
Kiinteistö Oy Pirkkalan Naistenmatkantie 4	0907380-4	100	Kiinteistö Oy Harjavallan Haikara	2909251-9	100
Kiinteistö Oy Puistolankatu 4	0940326-0	37	Kiinteistö Oy Kajaanin Kaste	2909255-1	100
Kiinteistö Oy Pähkinätori	0124264-2	68	Kiinteistö Oy Kivikon Liiketalo	2028466-1	100
Kiinteistö Oy Ähtärin Monitori	0605835-0	38	Kiinteistö Oy Kuhmon Kuhmon	2909276-2	100
Kuivasjärven Liikekeskus Oy	0536084-9	82	Kiinteistö Oy Kuusamon Kuha	2909258-6	100
Kuokkalan Liikekeskus Oy	0836273-5	35	Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakatu 7	1630117-4	100
Mäntän Pysäköinti Oy	0622565-7	48	Kiinteistö Oy Vantaan Laajavuoreнкуja 2	1630702-3	100
Puistolankatu 4	0200334-4	40	Kiinteistö Oy Lempäälän Leimu	2909249-8	100
Tapaninkylän Liikekeskus Oy	0757940-6	60	Kiinteistö Oy Loimaan Loiste	2909271-1	100
Kiinteistö Oy Villähteen Liikekeskus	0659699-2	71	Kiinteistö Oy Noormarkun Noste	2909275-4	100
Karstulan Liiketalo Oy	0175835-8	100	Kiinteistö Oy Vantaan Ollaksentie	1943029-7	100
Kiinteistö Oy Iitin Merrankuja 3	2464141-9	100	Kiinteistö Oy Oriveden Ori	2909281-8	100
			Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Aulangontie 1	2609955-5	100
			Trophii Nora Holding Oy	2959166-8	100
			Kiinteistö Oy Pieksämäen Kukkaroniementie 5	3019251-7	100
			Kiinteistö Oy Kemin K-CM	3019253-3	100
			Trophii New Holding 2 Oy	3134099-9	100
			Trophii New Holding 5 Oy	3134095-6	100

Not 3 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet		
Sverige		
ICA	161 633	170 121
Axfood	128 138	111 907
Coop	153 160	154 370
Bergendahlgruppen	23 651	22 805
Övriga	37 942	47 559
Summa dagligvaror	504 524	506 762
Övriga hyresgäster	121 237	157 138
Övriga intäkter (drifftillägg)	151 471	87 508
Summa hyresintäkter Sverige	777 232	751 408
Finland		
S.Group	164 809	112 168
Kesko	172 667	154 283
Övriga	3 892	79 709
Summa dagligvaror	341 368	346 161
Övriga hyresgäster	0	0
Övriga intäkter (drifftillägg)	0	0
Summa hyresintäkter Finland	341 368	346 161
Summa totala hyresintäkter	1 118 600	1 097 569

Per den 31 december 2020 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 2020.

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2020	2019
Inom ett år	1 107 588	1 029 186
Senare än ett men inom fem år	3 232 928	2 751 777
Senare än fem år	1 580 060	1 042 088
Summa	5 920 576	4 823 051

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2020	2019
Drift- och underhållskostnader		
Driftkostnader	-133 032	-143 134
Underhåll	-74 007	-59 526
Fastighets skatt	-50 405	-49 749
Övrigt	-9 103	-11 063
Summa drifts- och underhållskostnader	-266 548	-263 472
	2020	2019
Administrationskostnader		
Portfölj- och bolagsarvode	-83 748	-95 821
Fastighetsförvaltningsarvode	-28 787	-31 494
Konsultkostnader	-3 582	-3 719
Revisionsuppdrag	-4 132	-4 515
Fastighetsvärdering	-1 325	-2 342
Advokatkostnader	-2 393	-1 904
Övrigt	-2 240	-2 220
Summa administrationskostnader	-126 208	-142 015
	2020	2019
Ersättning till revisorer, EY		
Revisionsuppdrag	-3 416	-4 072
Övriga tjänster	-716	-443
Summa ersättning till revisorer	-4 132	-4 515

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

	2020	2019
Orealiserad värdeförändring	363 937	-105 530
Realiserad värdeförändring	1 809	-5 790
Summa värdeförändringar	365 745	-111 320

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

Not 5.2 Värdeförändringar derivatinstrument

	2020	2019
Orealiserad värdeförändring	-9 124	6 025
Realiserad värdeförändring	-	1 728
Summa värdeförändringar	-9 124	7 753

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 11 nedan.

Not 6 Information om styrelse

VD och styrelseledamöter som är anställda av ägaren Tredje AP-fonden erhåller ingen ersättning. Två (två) externt tillsatta styrelseledamöter har under 2020 erhållit 150 000 kr (150 000) var i ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie bolagsstämma.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	2020	2019
Kvinnor	2	2
Män	3	4
	5	6

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2020	2019
Ränteintäkter	259	48
Summa finansiella intäkter	259	48
Finansiella kostnader	2020	2019
Räntekostnader		
Externa lån	-93 859	-87 361
Lån från aktieägare	-20 868	-21 579
Räntekostnad nyttjanderätt	-4 741	-4 016
Övriga finansiella kostnader	-12 171	-5 120
Summa finansiella kostnader	-131 640	-118 076

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

Resultaträkning koncernen	2020	2019
Aktuell skatt på årets resultat	-50 858	-44 781
Korrigerering av skatt från föregående år	-966	-284
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-150 999	-59 342
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-202 823	-104 407
Avstämning av effektiv skattesats	2020	2019
Resultat före skatt	951 086	470 487
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 21,4 % (22 %)	-203 532	-100 684
Effekt av skattesats i Finland 20 % (20 %)	2 647	2 543
Effekt av uppskjuten skatt beräknad med 20,6 % (20,6%)	5 016	1 743
Värdetförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt Finland	-1 271	-9 810
Värdetförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt Sverige	-3 138	4 069
Aktuell skatt från föregående år	-996	-284
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-513	-128
Övrigt	-1 036	-1 473
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-202 823	-104 407

Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat. Under året har 4211 TSEK redovisats i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt	2020-12-31	Förändring 2020	2019-12-31
<i>Hänförligt till</i>			
Förvaltningsfastigheter	-756 742	-137 187	-619 555
Derivat	-3 978	-3 257	-721
Övrigt	3 736	-7 195	10 932
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	-756 984	-147 640	-609 344
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		-147 640	
Avgår uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat		-3 359	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		-150 999	

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Trophis har en fastighetsportfölj som per 31 december 2020 omfattar 275 (275) förvaltningsfastigheter varav 164 (165) fastigheter i Sverige och 111 (110) fastigheter i Finland.

	2020	2019
Ingående värde	13 827 518	13 267 462
Förvärv	193 111	463 308
Avyttringar	-10 648	-147 256
Investeringar	299 182	293 871
Orealiserad värdeförändring	363 937	-105 530
Kursdifferens	-179 429	55 663
Redovisat värde per 31 december	14 493 671	13 827 518

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 2020.

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

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

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

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

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	1,8 - 2,0
Direktavkastning %	4,6 - 10,0
Långsiktig vakansgrad %	3 - 15
Hyresvärde kr per kvm	700 - 2.600

Värderingsprocess

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

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

Känslighetsanalys

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

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

Driftnettoförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
5,25%	14 606 606	15 418 084	16 229 562	17 041 040	17 852 518
5,50%	13 942 669	14 717 262	15 491 855	16 266 447	17 041 040
5,88%	13 044 304	13 768 987	14 493 671	15 218 355	15 943 038
6,00%	12 780 780	13 490 823	14 200 867	14 910 910	15 620 953
6,25%	12 269 549	12 951 190	13 632 832	14 314 474	14 996 115

Värdeförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
5,25%	1%	6%	12%	18%	23%
5,50%	-4%	2%	7%	12%	18%
5,88%	-10%	-5%	0%	5%	10%
6,00%	-12%	-7%	-2%	3%	8%
6,25%	-15%	-11%	-6%	-1%	3%

Not 10 Leasing

Koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringar under året.

	Nyttjanderätts tillgångar Tomträtter	Leasingskulder Tomträtter
Ingående balans 2020-01-01	133 862	133 862
Tillkommande avtal	23 290	23 290
Avskrivningar	-	-
Avslutade avtal	-	-
Omvärdering och omräkningseffekt	-15 221	-15 221
Räntekostnader	-	4 741
Leasingavgifter	-	-4 741
Utgående balans 2020-12-31	141 931	141 931

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 finanspolicy 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.

31 dec 2020	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	18 958	-	18 958	18 958
Derivatinstrument	-	25 121	25 121	25 121
Upplupna intäkter och övriga fordringar	75 487	-	75 487	75 487
Likvida medel	913 313	-	913 313	913 313
Summa	1 007 758	25 121	1 032 883	1 032 883

31 dec 2020	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvär de	Skulder värderade till verkligt värde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder				
inklusive aktieägarlån	8 152 314	-	8 152 314	8 144 492
Derivatinstrument	-	5 809	5 809	5 809
Upplupna kostnader och övriga skulder	199 185	-	199 185	199 185
Leverantörsskulder	20 112	-	20 112	20 112
Summa	8 371 611	5 809	8 377 420	8 369 598
31 dec 2019				
	Övriga fordringar värderade till upplupet anskaffningsvär de	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	9 349	-	9 349	9 349
Derivatinstrument	-	4 964	4 964	4 964
Upplupna intäkter och övriga fordringar	85 896	-	85 896	85 896
Likvida medel	632 197	-	632 197	632 197
Summa	727 442	4 964	732 406	732 406
31 dec 2019	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder				
inklusive aktieägarlån	8 054 115	-	8 054 115	8 047 852
Derivatinstrument	-	1 591	1 591	1 591
Upplupna kostnader och övriga skulder	161 985	-	161 985	161 985
Leverantörsskulder	56 601	-	56 601	56 601
Summa	8 272 701	1 591	8 274 292	8 268 029

Verkligt värde

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

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

Derivatinstrument

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

Koncernen har både derivatiska skulder och derivatiska fordringar per den 31 december 2020 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 2020 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 30 829 (28 286) tkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den genomsnittliga räntebindingstiden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2020 till 2,46 år.

Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisk i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 11.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Trophi-koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisk är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

Likviditet och refinansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när 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 viktigaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Trophi-koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2020.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2020. 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	1 315 779	2048	20 112	18 145	1 356 085
6-12 månader	1 574 497	1754	-	-	1 576 251
1-2 år	390 121	8738	-	-	398 859
2-3 år	1 283 182	2928	-	-	1 245 719
3-5 år	3 284 358	5887	-	-	3 290 245
>5 år	633 090	440	-	-	633 530
Summa	8 481 026	21 797	20 112	18 145	8 541 081

Riskhantering av kapital

Trophis finanspolicy styr företagens 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 2020.

	31 Dec 2020	31 Dec 2019
Aktiekapital	100 000	100 000
Ovillkorade aktieägartillskott	2 711 265	2 711 265
Lån från ägare	612 895	630 141
Externa lån	7 539 419	7 423 974
Summa finansiering	10 963 579	10 865 380

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
År 2020				
Valutaterminer, nominellt belopp, TEUR	63 000			63 000
Genomsnittlig säkrad terminskurs, EUR/SEK	10,42			-
EUR skulder, nominellt belopp, TSEK			143 845*	143 845

*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	
	Nominellt belopp	Redovisat värde [tillgång (+) skuld (-)]	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
År 2020					
Valutaterminer, sålt EUR, köpt SEK	63 000 TEUR	25 062 TSEK	Derivatinstrument	27 677 TSEK	- 33 083 TSEK
Skulder i utländsk valuta, EUR	13 650 TEUR	-143 845 TSEK	Långfristiga skulder	5 406 TSEK	

Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31 dec 2020	31 dec 2019
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	4 743 922	5 549 355
Aktieägarlån	612 895	630 141
Summa långfristiga skulder	5 356 817	6 179 496
Företagscertifikat	1 025 000	1 300 000
Kortfristig skuld kreditinstitut	1 770 497	574 619
Summa kortfristiga skulder	2 795 497	1 874 619
Summa räntebärande krediter och lån	8 152 314	8 054 115

Koncernens exponering för ränteförändringar hänförliga till räntebärande lån är följande:

	Inom 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	4 889 419	1 050 000	1 812 895	400 000	8 152 314

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,20 procent per den 31 december 2020. Av de externa lånen har 72 procent 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 200 000 000 kr.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:	31 dec 2020	31 dec 2019
Mellan 1 och 2 år	313 170	1 998 535
Mellan 2 och 3 år	1 216 924	325 528
Mellan 3 och 4 år	2 535 648	1 220 488
Mellan 4 och 5 år	678 280	2 635 207
Mer än 5 år	612 895	-
Summa	5 356 917	6 179 758

*Icke
kassaflödespåverkande förändringar*

	31 dec 2019	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakurs- differenser	31 dec 2020
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 härörande från finansierings- verksamheten	8 055 706	203 868	0	4 218	- 105 568	8 158 224

*Icke
kassaflödespåverkande förändringar*

	31 dec 2018	Kassaflöden	Omklassificering	Övrigt	Valutakurs- differenser	31 dec 2019
Långfristiga lån	4 078 811	2 648 062	-574 619	-	27 242	6 179 496
Kortfristiga lån	3 628 489	-2 328 489	574 619	-	-	1 874 619
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-
Derivatinstrument	14 423	-	-	-12 832	-	1 591
Summa skulder härörande från finansierings- verksamheten	7 721 723	319 573	0	-12 832	27 242	8 055 706

Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31 dec 2020	31 dec 2019
Banktillgodohavanden och kassamedel	911 418	630 302
Spärrade medel	1 895	1 895
Summa	913 313	632 197

Not 11.3 Hyresfordringar

	31 dec 2020	31 dec 2019
Hyresfordringar	23 572	11 577
Avsättning för förväntade kreditförluster	-4 614	-2 228
Summa	18 958	9 349

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2020

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 415	- 298	1 117
Förfallna sedan 31–60 dagar	4 471	- 149	4 322
Förfallna sedan 61–90 dagar	450	- 110	341
Förfallna sedan 91–180 dagar	1 371	- 1 097	274
Förfallna sedan mer än 180 dagar	3 976	- 2 960	1 016
Summa förfallna fordringar	11 684	4 614	7 070
Ej förfallna fordringar	11 888	-	11 888
Summa	23 572	- 4 614	18 959

Avsättningar för osäkra hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2020

	31 Dec 2020	31 Dec 2019
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	2 228	2 002
Avsättning under året	3 961	419
Tillkommande vid förvärv	-	-
Återförda definitivbokade hyresförluster	-1 575	-193
Avgående vid försäljning	-	-
Summa	4 614	2 228

Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31 dec 2020	31 dec 2019
Övriga fordringar	12 557	12 079
Momsfordran	4 443	27 249
Försäkringsfordringar	1 011	4 766
Summa	18 002	44 094

Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2020	31 dec 2019
Pantsatta aktier i dotterföretag	5 525 556	5 752 837
Pantsatta fordringar	-	-
Fastighetsinteckningar	14 061 777	13 981 054
Summa	19 587 333	19 733 891

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 2020	31 dec 2019
Finansiella kostnader	946	321
Hyresrabatter	30 578	22 467
Driftkostnader	17 246	13 385
Upplupna intäkter	8 715	5 629
Summa	57 485	41 802

Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31 dec 2020	31 dec 2019
Moms	6 474	11 490
Avtalsplacerade hyresinbetalningar	1 131	930
Övrigt	10 540	1 803
Summa	18 145	14 223

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2020	31 dec 2019
Förutbetalda hyror	131 908	128 580
Driftskostnader	48 123	17 957
Ränta	1 008	1 226
Övrigt	-	-
Summa	181 040	147 763

Not 13 Eget kapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2020	1 000 000	100 000
Per 31 december 2020	1 000 000	100 000

Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Trophis 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 2020 uppgick till 83,8 (95,8) 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 2020 uppgår lånen från ägaren till 613 (630) MSEK. Lånen löper med en ränta motsvarande 3,50 (3,75) procent i Sverige och 3,20 (3,25) procent i Finland. Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2020 uppgick till 20,9 (21,6) MSEK, var reglerad per den 31 december 2020. Räntesatsen är föremål för årlig översyn.

Trophis 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 2020.

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

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Intäkter	2	79 060	81 121
Administrationskostnader	3, 4	-89 384	-97 870
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	5	107 465	121 682
Finansiella kostnader	5	-49 484	-38 842
Värdeförändring derivatinstrument		20 437	-
Resultat av andelar i koncernbolag	7	282 446	-
Resultat efter finansiella poster		350 540	66 091
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Återföring/Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		11 811	566
Resultat före skatt		362 351	66 656
Skattekostnad	6	-4 210	-120
Årets resultat		358 141	66 536

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	7	2 682 263	2 611 867
Långfristiga fordringar hos dotterföretag		2 448 283	2 639 648
Derivatinstrument		25 121	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 155 667	5 251 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		592 565	436 403
Övriga fordringar		8 967	8 769
Förutbetalda kostnader		3 365	4 567
Likvida medel		427 938	158 637
Summa omsättningstillgångar		1 032 835	608 376
SUMMA TILLGÅNGAR		6 188 501	5 859 890

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	8	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 767 641	2 701 105
Årets resultat		358 141	66 536
Summa eget kapital		3 225 782	2 867 641
Långfristiga skulder			
Lån från aktieägare	9	312 861	318 268
Lån från koncernföretag		480 999	426 194
Uppskjuten skatteskuld		4 210	-
Derivatinstrument		4 684	-
Summa långfristiga skulder		802 753	744 462
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		346	368
Kortfristiga skulder kreditinstitut	9	1 025 000	1 300 000
Skulder koncernföretag		1 130 807	945 753
Övriga kortfristiga skulder		2 029	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 784	1 651
Summa kortfristiga skulder		2 159 966	2 247 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 188 501	5 859 890

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 2018	100 000	2 716 441	- 15 336	2 801 105
Omföring föregående års resultat	-	-15 336	15 336	0
Årets resultat	-	-	66 536	66 536
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

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2020	2019
Löpande verksamhet			
Intäkter		79 060	81 121
Administrationskostnader		-89 384	-97 870
Erhållna räntor		107 465	121 682
Betalda räntor		-49 484	-38 842
Valutakurseffekter, ej kassaflödespåverkande		-5 407	-
Betalda inkomstskatter		0	-1 777
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		42 249	64 314
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		139 098	1 801
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		187 179	-408 138
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		368 527	-342 023
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av andelar i dotterföretag	7	-70 396	-250
Utlåning till/från dotterföretag		54 805	333 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 591	333 694
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring lån från ägare	9	-	1 440
Upptagna lån från dotterföretag		191 365	30 107
Amorterade lån från kreditinstitut		-275 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-83 635	31 547
Årets kassaflöde		269 301	23 218
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		158 637	135 419
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		427 938	158 637

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% av försäljning av managementtjänster till koncernens dotterbolag.

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2020	2019
Portfölj- och bolagsarvode	-59 199	-66 770
Fastighetsförvaltningsarvode	-23 701	-25 092
Konsultkostnader	-1 410	-1 516
Advokatkostnader	-1 033	-498
Övrigt	-4 041	-3 994
Summa administrationskostnader	-89 384	-97 870

Not 4 Ersättning till revisorer

EY	2020	2019
Revisionsuppdrag	-1 870	-1 922
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-604	-443
Summa ersättning till revisorer	-2 474	-2 365

Revisionskostnaden för svenska dotterbolag belastar moderbolaget Trophi Fastighets AB (publ) för räkenskapsår 2020.

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

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2020	2019
Ränteintäkter från dotterföretag	104 851	104 500
Övriga finansiella intäkter	2 614	17 182
Övriga ränteintäkter	-	-
Summa	107 465	121 682
Finansiella kostnader	2020	2019
Räntekostnader, aktieägarlån	-10 810	-11 292
Räntekostnader till dotterföretag	-16 741	-15 653
Övriga finansiella kostnader	-21 934	-11 897
Summa	-49 484	-38 842

Not 6 Skatter

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i årets resultat	2020	2019
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Korrigerigering av skatt från föregående år	-	-120
Förändring av uppskjuten skatt	-4 210	-
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-4 210	-120

Avstämning av effektiv skattesats	2020	2019
Resultat före skatt	362 351	66 656
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 % (22 %)	-77 543	-14 264
Aktuell skatt från föregående år	-	-120
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	60 443	1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-89	-61
Skatteeffekt av koncernutjämnig av räntenetto	12 815	14 324
Övrigt	163	-
Redovisad skattekostnad	-4 210	-120

Den genomsnittliga skatten är 1,16% (0,18 %). Under 2020 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Not 7 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	245 154
Trophi Holding Sweden 2 AB	556943-7287	Stockholm	100	83 200	45 366
Trophi Holding Sweden 3 AB	556987-3697	Stockholm	100	138 650	168 648
Trophi Holding Sweden 4 AB	559024-3886	Stockholm	100	289 970	216 620
Trophi Holding Sweden 5 AB	559065-1104	Stockholm	100	1 200 050	1 308 521
Trophi Holding Sweden 6 AB	559209-4121	Stockholm	100	70 416	70 415
Trophi Retail 2 AB	556950-3120	Stockholm	100	105 451	96 195
Trophi Kesko AB	556971-2838	Stockholm	100	173 482	160 459
Trophi Holding Finland 3 AB	559003-8189	Stockholm	100	74 800	64 042
Trophi Holding Finland 4 AB	559062-5363	Stockholm	100	156 151	145 641
Trophi Holding Finland 5 AB	559133-9337	Stockholm	100	206 802	202 071
Trophi Holding Finland 6 AB	559246-4589	Stockholm	100	230	230
Trophi New Holding 5 OY	3134095-6	Helsingfors	100	0	0
Totalt				2 682 252	2 723 362

Ingående anskaffningsvärde	2 611 856
Förvärvat bolag	50
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	70 346
Utgående anskaffningsvärde	2 682 252

Not 8 Eget kapital

	Antal Aktier	Kvotvärde
Per 1 januari 2020	1 000 000	100
Per 31 december 2020	1 000 000	100

Not 9 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-20	31-dec-19
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från aktieägarna	312 861	318 268
Lån från dotterföretag	480 999	426 194
Summa långfristiga skulder	793 860	744 462
Företagscertifikat	1 025 000	1 300 000
Summa kortfristiga skulder	1 025 000	1 300 000
Summa räntebärande krediter och lån	1 818 860	2 044 462

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-Dec-20					
Lånebelopp	-	-	-	783 760	793 860

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på aktieägarlånen uppgick till 3,37 (3,53) procent per den 31 december 2020. 56 procent av all upplåning har skett i SEK och 44 procent i EUR.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31-Dec-20	31-Dec-19
Mellan 1 och 2 år	-	134 312
Mellan 2 och 3 år	-	-
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	-	610 150
Mer än 5 år	793 860	-
Summa	793 860	744 462

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-Dec-20	31-Dec-19
Teckningsåtagande	1 008	1 008
Konsultkostnader	430	575
Revisionsarvode	-	-
Övrigt	346	68
Summa	1 784	1 651

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 20	31 dec 19
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 682 083	2 611 866
Borgen för lån i dotterbolag	6 522 241	6 130 210
Summa	9 204 324	8 742 076

Not 12 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31 dec 20
Balanserat resultat	2 767 641 019
Årets resultat	358 140 603
Summa	3 125 781 622

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Till aktieägarna utdelas 308,00 kr per aktie	308 000 000
Överförs till ny räkning	2 817 781 622
Summa	3 125 781 622

Stockholm den

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

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor