

**Q1**  
2024

**Trophí**

Delårsrapport januari–mars 2024

Fastighetsvärde, mkr

17 941

Antal fastigheter

279

Andel dagligvaror, %

79

Andel miljöcertifierade byggnader, %

43

## Sammanfattning januari-mars 2024

- Hyresintäkterna ökade med 9,4 procent till 377,5 mkr (345,2).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24,3 procent till 178,1 mkr (143,3).
- Resultat efter skatt uppgick till -55,6 mkr (84,2).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,6 procent (97,7).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 17 941 mkr (18 338).

## Viktiga händelser under kvartalet

- Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till -4,5 mkr.
- Klimatbokslutet för 2023 färdigställdes, se Trophis års- och hållbarhetsredovisning 2023 för mer information.
- Trophis klimatmål blev godkända av Science Based Targets.
- Trophi förlängde sitt partnerskap med den ideella organisationen Mentor Sverige som arbetar med mentorskap för ungdomar.
- Trophi tillsatte en ny COO
- En projektfastighet i Muurame, Finland, tillträdde.

## Trophis i sammandrag

	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023 jan-dec	april 2023- mars 2024
Hyresintäkter, mkr	377,5	345,2	1 397,1	1 429,4
Driftnetto, mkr	271,5	229,5	1 017,2	1 059,3
Förvaltningsresultat, mkr	178,1	143,3	662,1	696,8
Resultat efter skatt, mkr	-55,6	84,2	-577,9	-717,7
Operativt kassaflöde	169,0	114,6	615,4	669,8
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 941	18 338	17 961	17 941
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	19 853	21 184	19 872	19 853
Antal fastigheter, st	279	273	278	279
Uthyrningsbar yta, kvm	903,7	865,6	903,8	903,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,7	97,6	97,6
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	4,9	4,7	4,6
Överskottsgrad, %	71,9	66,5	72,8	74,1
Direktavkastning - marknadsvärde, %	1,5	1,3	5,8	6,1
Värdeförändring, %	-1,5	0,0	-5,8	-7,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,9	4,0	4,1



**Trophis affärsidé är att skapa en stabil avkastning till våra ägare och därmed det svenska pensionssystemet, i såväl hög som lågkonjunktur.**

## Trophis i korthet

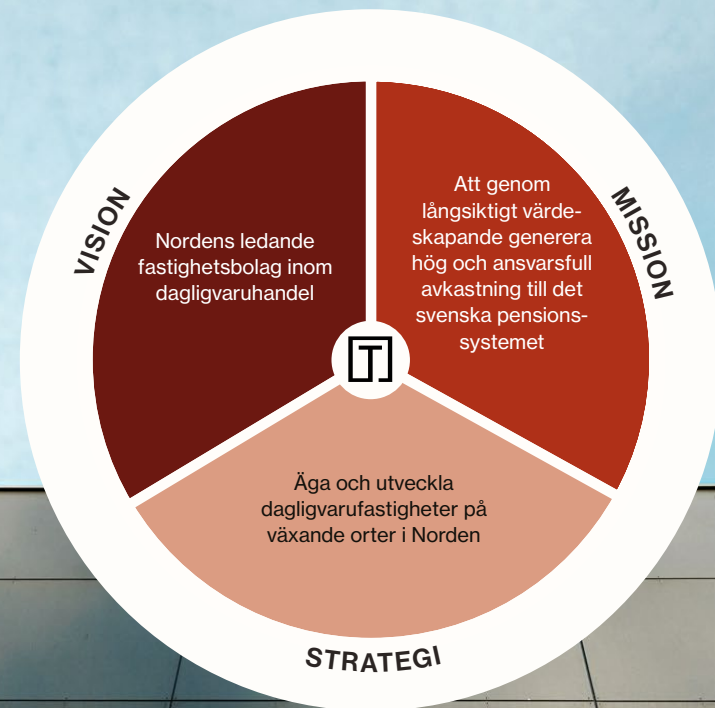
Trophis är Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel. Vi äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter i Sverige och Finland.

Trophis kännetecknas av ett långsiktigt ägande och en aktiv förvaltning, för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster. Våra 279 fastigheter finns över hela Sverige och Finland, med tyngdpunkt på de södra delarna i Sverige och Helsingforsregionen i Finland.

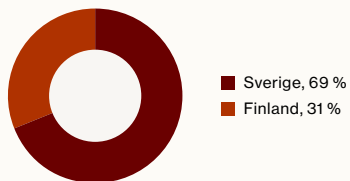
I våra fastigheter finns de starkaste aktörerna inom dagligvaruhandel som ICA, Coop, Axfood, S-Gruppen och Kesko. Totalt står hyresgästerna inom dagligvaruhandeln för 79 procent av det totala hyresvärdet. Med lång erfarenhet av att äga och

förvalta handelsfastigheter har vi en god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och anpassar vi fastigheterna utifrån deras specifika behov.

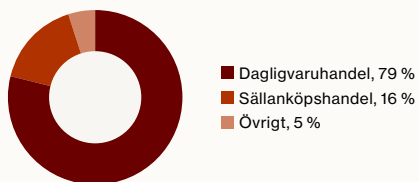
Trophis ägs av Tredje AP-fonden, AP3. Trophis uppdrag är att genom långsiktigt värdeskapande generera hög och ansvarsfull avkastning till ägaren Tredje AP-fonden, och därigenom det svenska pensionssystemet.



### Fördelning fastighetsvärde per land



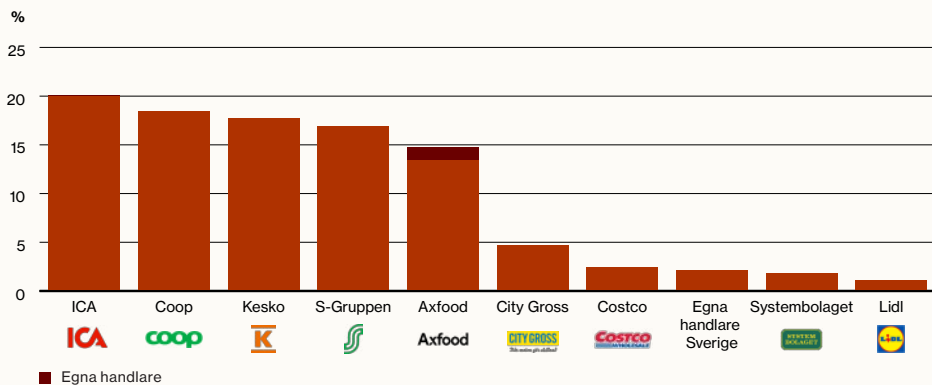
### Fördelning hyresvärde per sektor



### Hyresgäster

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (97) varav andelen dagligvaror uppgick till 79 procent (80). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 20 procent (21) av hyresvärdet följt av Coop med 19 procent (19), Kesko med 18 procent (19) och S-gruppen med 17 procent (18) av hyresvärdet.

### Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde

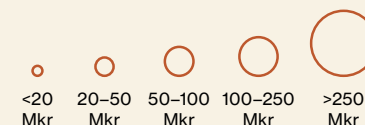
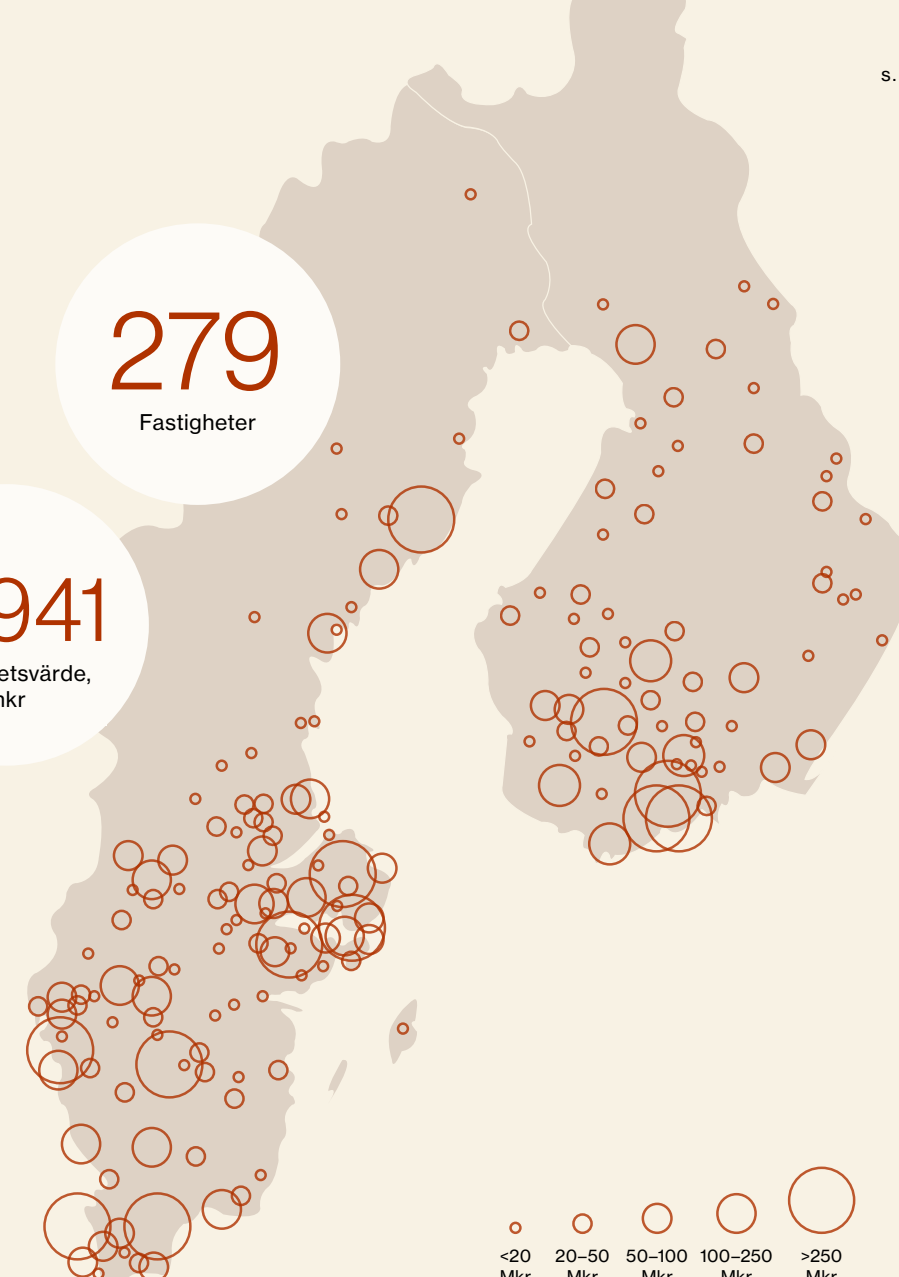


279

Fastigheter

17 941

Fastighetsvärde, mkr



# Hållbarhet

Trophis vill bidra till en hållbar samhällsutveckling där alla företag tar ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Hållbarhetsarbetet ska bidra till ett hållbart samhälle och leva upp till våra ägares, hyresgästers, medarbetares och andra intressenters förväntningar om att vara ett ansvarstagande fastighetsbolag. Detta gör vi genom samverkan med våra hyresgäster och leverantörer. Våra hållbarhetsmål ska vara integrerade i verksamheten, leda till konkreta resultat och bidra till en långsiktigt lönsam affärsmodell.

Utgångspunkten för Trophis hållbarhetsstrategi är visionen om att vara Nordens ledande fastighetsbolag inom dagligvaruhandel, samt missionen om att genom långsiktigt värdeskapande generera en hög och ansvarsfull avkastning till det svenska pensionssystemet.

För att identifiera inom vilka miljömässiga och sociala områden som verksamheten har störst påverkan, risk och möjlighet, har en dubbel väsentlighetsanalys genomförts. Analysen omfattar hela värdekedjan och resultatet är integrerat i vår hållbarhetsstrategi som beskriver hur vi styr vårt arbete. Trophis mest väsentliga fokusområden sammanfattas i följande tre övergripande hållbarhetsområden, se beskrivning nedan.

## FOKUSOMRÅDE 1

### Äger och utvecklar hållbara fastigheter med hög miljöprestanda

Trophis ska motverka klimatförändringar, minska resursanvändningen och beakta sin påverkan på biologisk mångfald. Genom ökad energieffektivitet, övergång till förnybar energi och fossilfria bränslen samt minskning av utsläpp i leverantörskedjan arbetar Trophi mot det övergripande målet om att uppnå netto nollutsläpp i egen verksamhet till år 2030, och i leverantörskedjan till år 2040.

Trophis ska även sträva efter att äga ett grönt fastighetsbestånd som tar hänsyn till resurser, cirkularitet, biologisk mångfald och som är resiliert mot klimatrisker. Trophis miljöcertifierar all nyproduktion och delar av det befintliga beståndet.

## FOKUSOMRÅDE 2

### Främjar god hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter

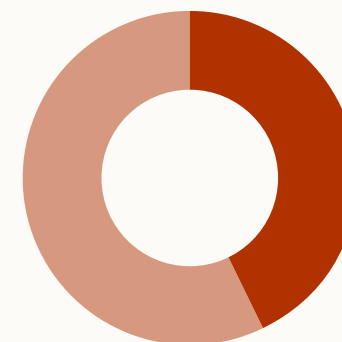
Trophis ska verka för att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan, och att god hälsa och säkerhet upprätthålls. Kraven på hälsa och säkerhet gäller både vår egen personal och leverantörer som anlitas direkt av oss eller av våra hyresgäster. Mänskliga rättigheter ska respekteras, upprätthållas och stärkas över hela värdekedjan.

## FOKUSOMRÅDE 3

### Driver en företagskultur med god etik och ansvarsfull avkastning

Trophis ska driva en verksamhet med en hållbar affärskultur och ansvarsfull tillväxt. Det innebär bland annat lagefterlevnad, upprätthållande av en god styrning och hög transparens samt ett stort ansvarstagande.

## Miljöcertifierade tillgångar



■ Andel miljöcertifierat bestånd, fastighetsvärde 43 %



# Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till mars 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Balansposterna avser ställning vid periodens utgång och jämförs med föregående kvartal.

## Resultat och avkastning

Trophis redovisar ett resultat på -55,6 mkr (84,2) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 172,7 mkr (140,1) vilket är en ökning med 32,6 mkr.

## Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 178,1 mkr (143,3), vilket motsvarar en ökning om 34,8 mkr jämfört med samma period föregående år.

Driftnettot uppgick till 271,5 mkr (229,5), en ökning motsvarande 18,3 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 71,9 procent (66,5), en ökning med 5,4 procentenheter mot föregående år.

### Intäkter

mkr	2024 jan–mars	2023 jan–mars
Hyresintäkter	343,8	306,8
Hyresrabatter	-3,3	-3,3
Vakanser	-9,0	-7,9
Drifttillägg och övriga intäkter	46,0	49,5
<b>Summa intäkter</b>	<b>377,5</b>	<b>345,2</b>

## Intäkter

Totala intäkterna uppgick till 377,5 mkr (345,2) vilket motsvarar en ökning om 9,3 procent jämfört med samma period föregående år.

Förändringen förklaras främst av indexuppräknning av befintliga kontrakt samt nyförvärvade fastigheter under 2023.

Drifttillägg och övriga intäkter minskade till 46,0 mkr (49,5), vilket motsvarar en minskning med 7,1 procent. Detta är ett resultat av lägre vidaredebiterade elkostnader under året då elpriserna sjunkit sedan föregående år.

## Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har hyresintäkterna under perioden ökat med 7,7 procent till 329,7 mkr jämfört med 306,2 mkr föregående år.

### Jämförbart bestånd

mkr	31 mars 2024	31 mars 2023	Förändring, %
Antal fastigheter, st	272	272	0
Marknadsvärde fastigheter	17 219,0	18 433,3	-6,6

mkr	Q1 2024	Q1 2023	Förändring, %
Hyresintäkter	362,9	345,1	5,2
Driftkostnader	-79,8	-80,8	-1,2
Underhållskostnader	-22,3	-34,0	-34,4
<b>Driftnetto</b>	<b>260,8</b>	<b>230,2</b>	<b>13,3</b>

Driftnettot har ökat med 13,3 procent. Underhållskostnaderna har minskat med 34,4 procent till 22,3 mkr (34,0 vilket främst beror på att kvartalet föregående år belastades av extraordinärt höga kostnader till följd av en vattenskada i en fastighet i Uppsala.

## Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnader uppgick till 106,0 mkr (115,7) vilket motsvarar en minskning om 8,4 procent jämfört med föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 83,1 (81,6) mkr och påverkades kraftigt av höga snöröjningskostnader till följd av osedvanligt stora snömängder under kvartalet.

## Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 30,4 mkr (27,1), vilket är 3,3 mkr högre än föregående

år. Förändringen beror främst på mer frekvent användande av konsulter samt Trophis satsning på digitalisering och hållbarhet som resulterat i högre kostnader för IT system.

## Finansnetto

Räntenettot uppgick till -64,5 mkr (-57,4). Övriga finansiella kostnader uppgick till -4,0 mkr (-4,8). Koncernens ränteteckningsgrad uppgick till 4,1 ggr (5,0).

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till 9,9 mkr (-16,8), varav -18,0 mkr (-11,8) i aktuell skatt.

### Drift- och underhållskostnader

mkr	2024 jan–mars	2023 jan–mars
Driftkostnader	-83,1	-81,6
Underhållskostnader	-22,9	-34,2
<b>Summa</b>	<b>-106,0</b>	<b>-115,7</b>



# Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2024 av 279 fastigheter (278), varav 171 (171) i Sverige och 108 (107) 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 mars 2024 till 17 941,4 mkr (17 961,2). Investeringar i befintligt bestånd uppgick under perioden till 44,5 mkr. Den svenska kronans försvagning mot euron innebar en positiv effekt på fastighetsvärdet med 211,1 mkr. 69 procent (69) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 31 procent (31) till Trophis bestånd i Finland.

## Kontraktsförfallstruktur

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,6 år (4,7).

## Vakans

Ytvakansen i portföljen uppgick per den 31 mars 2024 till 4,8 procent (4,6). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,4 procent (2,4).

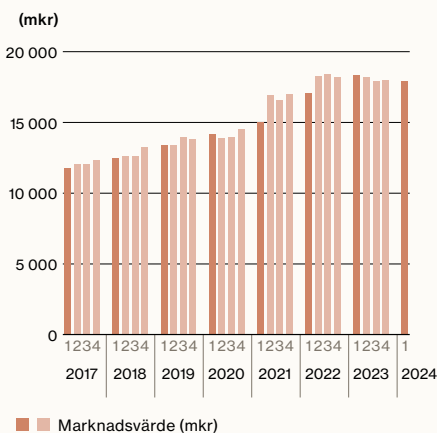
## Värdetförändring förvaltningsfastigheter

mkr	
Fastighetsvärde 31 dec 2023	17 961,2
Förvärv	7,0
Försäljning	0,0
Investeringar	37,5
Orealiserad värdetförändring	-275,4
Förändring i valuta	211,1
<b>Fastighetsvärde 31 dec 2023</b>	<b>17 941,4</b>

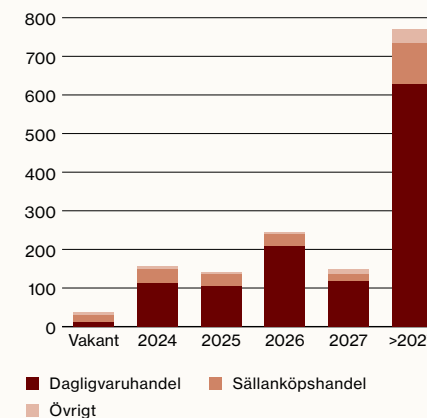
## Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	171	108	279
Yta, kvm	648 087	255 639	903 726
Andel dagligvaror, %	73	95	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	98,9	97,6
Marknadsvärde, mkr	12 342	5 599	17 941
Marknadsvärde, kr/kvm	19 045	21 901	19 853
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,3	5,4	4,6

## Marknadsvärde fastigheter



## Kontraktsförfallstruktur, summa av hyresvärde



# Finansiering

Trophis finansieras med eget kapital, lån från ägaren samt säkerställda banklån och företagscertifikat. Trophi äger fastigheter i Sverige och Finland och har därför behov av finansiering i såväl svenska kronor som euro. Trophis övergripande mål är en kapitalstruktur som stödjer bolagets strategi att säkerställa god riskjusterad avkastning. Trophis belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 55 procent och räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 46 procent (45) och räntetäckningsgraden till 4,2 ggr (5,0).

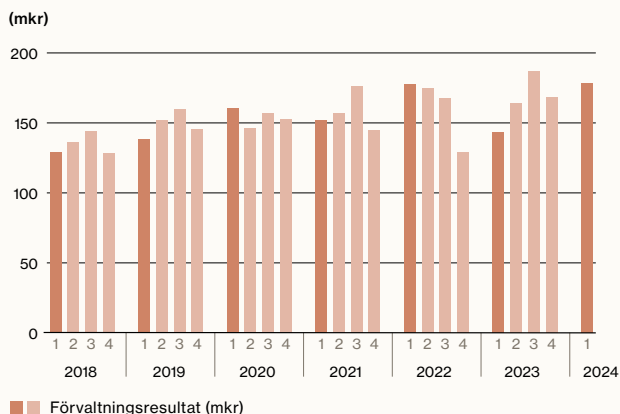
Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 8 253 mkr (8 275). Under perioden refinansierades ett säkerställt banklån i euro. Trophi emitterar företagscertifikat på den svenska marknaden. Vid periodens utgång uppgick emitterade företagscertifikat till 1 595 mkr (1 135). Trophis har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophis använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 7 947 mkr (7

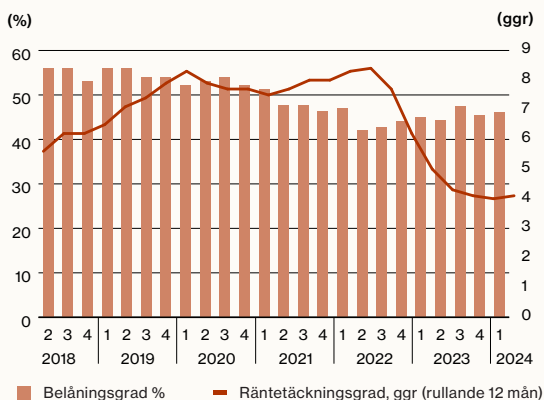
331). Valutaexponeringen uppgick till 22,5 procent (22,0) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 2,0 år (1,8) och genomsnittlig räntebindning till 2,3 år (1,9).

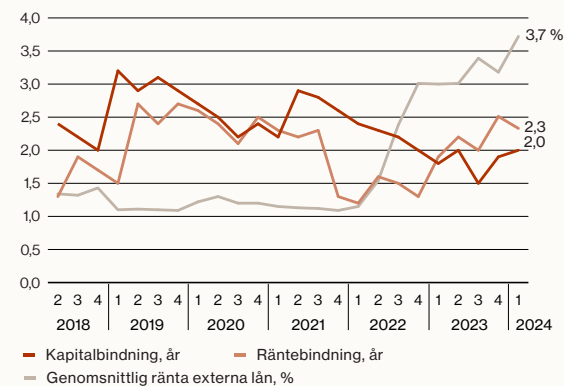
## Förvaltningsresultat



## Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



## Genomsnittlig utgående ränta samt kapital- och räntebindning (exklusive räntetak)





## Kapitalstruktur

	31 mars 2024	31 mars 2023
Räntebärande externa skulder	8 253	8 275
Marknadsvärde fastigheter	17 941	18 338
Belåningsgrad, %	46	45
Andel säkerställd skuld, %	81	86
<b>Likviditet och kreditlöften</b>		
Likvida medel	918	1 215
<b>Outnyttjade kreditlöften</b>		
Teckningsåtagande	2 000	2 000
Checkkredit	300	300
Revolverande kredit	500	-
<b>Summa likviditet och outnyttjade kreditlöften</b>	<b>2 800</b>	<b>2 300</b>

## Kapital- och räntebindning, år

År	Kapitalbindning				Räntebindning		
	Låneförfall, mkr	Kreditlöften förfall, mkr	Förfall total, mkr*	Andel, %	Ränteförfall, mkr	Andel, %	Räntetak förfall, mkr
0-1	3 381	300	881	11	4 008	49	-
1-2	1 181	2 000	3 181	39	1 000	12	-
2-3	2 442	500	2 942	36	400	5	-
3-4	1 000	-	1 000	12	546	7	2 000
4-5	250	-	250	3	500	6	1 000
5-6	-	-	-	-	900	11	-
6-7	-	-	-	-	400	5	-
7-8	-	-	-	-	500	6	-
<b>Summa</b>	<b>8 253</b>	<b>2 800</b>	<b>8 253</b>	<b>100</b>	<b>8 253</b>	<b>100</b>	<b>3 000</b>

\*Avser volym förfall med hänsyn tagen till kreditlöften.

## Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Trophi hanteras i enlighet med den, av styrelsen fastställda finanspolicy och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Styrelsen genomför en årlig översyn av finanspolicyen.

## Finanspolicy i sammandrag

	Policy	Utfall per 31 mars 2024
<b>Finansieringsrisk</b>		
Belåningsgrad	45-55 %	46 %
Kapitalbindning	Minst 2,0 år inkl. kreditlöften och täckningsåtagande	2,0 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 30 % inom 12 månader	11 %
Soliditet	Minst 30 %	46 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 1-3 år	2,3 år
Räntebindning förfall	45-65 % förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	49 %
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt 25 % av eget kapital	22 %



# Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024 jan–mars	2023 jan–mars	april 2023–mars 2024	2023 jan–dec
Hysesintäkter	377,5	345,2	1 429,4	1 397,1
Drift- och underhållskostnader	-106,0	-115,7	-370,1	-379,8
<b>Driftnetto</b>	<b>271,5</b>	<b>229,5</b>	<b>1 059,3</b>	<b>1 017,2</b>
Central administration	-30,4	-27,1	-115,9	-112,7
Finansiella poster	-68,4	-62,2	-262,1	-255,9
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>172,7</b>	<b>140,1</b>	<b>681,3</b>	<b>648,7</b>
<b>- varav förvaltningsresultat</b>	<b>178,1</b>	<b>143,3</b>	<b>696,9</b>	<b>662,1</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-275,4	0,0	-1 385,7	-1 110,3
Värdeförändring derivatinstrument	37,3	-39,0	-174,7	-251,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-65,5</b>	<b>101,1</b>	<b>-879,1</b>	<b>-712,6</b>
Aktuell skatt	-18,0	-11,8	-65,6	-59,4
Uppskjuten skatt	27,9	-5,0	227,1	194,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-55,6</b>	<b>84,2</b>	<b>-717,6</b>	<b>-577,9</b>
Periodens resultat	-55,6	84,2	-717,6	-577,9
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	76,3	30,4	48,3	2,4
<b>Summa totalresultat</b>	<b>20,7</b>	<b>114,6</b>	<b>-669,4</b>	<b>-575,5</b>



# Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	17 941,4	18 337,7	17 961,2
Tillgångar med nyttjanderätt	173,1	157,3	166,9
Derivatinstrument	126,0	259,0	155,0
Andelar i intresseföretag	0,9	0,0	0,9
Kortfristiga fordringar	205,1	233,6	232,7
Likvida medel	918,1	1 214,6	794,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 364,5</b>	<b>20 202,2</b>	<b>19 310,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8 883,2</b>	<b>9 552,6</b>	<b>8 862,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	1 283,5	1 504,1	1 303,7
Räntebärande externa skulder	4 859,1	3 490,2	3 850,4
Skulder avseende nyttjanderätter	173,2	157,3	166,9
Ägarlån	420,0	410,9	404,4
Derivatinstrument	37,9	0,0	64,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 773,7</b>	<b>5 562,5</b>	<b>5 790,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Företagscertifikat	1 595,0	1 135,0	1 592,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	1 785,4	3 639,9	2 721,8
Övriga kortfristiga skulder	327,2	312,2	344,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 707,7</b>	<b>5 087,1</b>	<b>4 658,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 364,5</b>	<b>20 202,2</b>	<b>19 310,7</b>



# Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	april 2023-mars 2024	2023 jan-dec
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>				
Driftnetto	271,5	229,5	1059,3	1 017,2
Central administration	-30,4	-27,1	-115,9	-112,7
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-61,1	-55,4	-249,4	-243,6
Betalda inkomstskatter	-19,8	-31,2	-43,3	-54,8
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>160,2</b>	<b>115,8</b>	<b>650,6</b>	<b>606,2</b>
Förändring av rörelsekapital	8,8	-1,2	19,2	9,2
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>169,0</b>	<b>114,6</b>	<b>669,8</b>	<b>615,4</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	0,0	0,0	-688,2	-688,2
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	35,4	35,4
Investeringar i projekt	-44,5	-57,0	-210,8	-223,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44,5</b>	<b>-57,0</b>	<b>-863,7</b>	<b>-876,2</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Förändring externa lån och certifikat	-4,7	203,2	-92,8	115,1
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0	0,0
Utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4,7</b>	<b>203,2</b>	<b>-92,8</b>	<b>115,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>119,8</b>	<b>260,8</b>	<b>-286,6</b>	<b>-145,6</b>
Likvida medel i början av perioden	794,0	950,4	1 214,6	950,4
Kursdifferens likvida medel	4,3	3,4	-9,8	-10,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>918,1</b>	<b>1 214,6</b>	<b>918,1</b>	<b>794,0</b>



# Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
<b>RESULTATRÄKNING</b>									
Fastighetsintäkter	377,5	361,3	347,7	342,9	345,2	318,1	313,3	300,9	307,8
Fastighetskostnader	-106,0	-94,0	-75,1	-95,1	-115,7	-116,5	-88,0	-74,3	-79,4
<b>Driftnetto</b>	<b>271,5</b>	<b>267,3</b>	<b>272,6</b>	<b>247,8</b>	<b>229,5</b>	<b>201,6</b>	<b>225,3</b>	<b>226,7</b>	<b>228,4</b>
Central administration	-30,4	-33,4	-24,8	-27,4	-27,1	-27,2	-22,6	-23,9	-24,5
Finansiella poster	-68,4	-69,1	-64,4	-60,2	-62,2	-48,2	-38,7	-31,5	-29,4
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>172,7</b>	<b>164,8</b>	<b>183,4</b>	<b>160,3</b>	<b>140,1</b>	<b>126,1</b>	<b>164,1</b>	<b>171,3</b>	<b>174,6</b>
Varav förvaltningsresultat	178,1	168,2	186,8	163,7	143,3	129,2	167,3	174,4	177,6
Värdeförändring fastigheter	-275,4	-391,8	-214,3	-540,2	0,0	-364,8	1,2	865,7	1,2
Värdeförändring derivat	37,3	-237,0	-19,4	44,5	-39,0	9,3	70,9	54,3	89,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-65,5</b>	<b>-464,0</b>	<b>-50,3</b>	<b>-299,4</b>	<b>101,1</b>	<b>-229,4</b>	<b>236,3</b>	<b>1 091,3</b>	<b>265,1</b>
Aktuell skatt	-18,0	-14,8	-19,4	-13,4	-11,8	2,4	-16,0	-14,1	-9,9
Uppskjuten skatt	27,9	99,9	30,1	69,2	-5,0	39,8	-28,8	-201,7	-42,8
<b>Årets resultat</b>	<b>-55,6</b>	<b>-379,0</b>	<b>-39,6</b>	<b>-243,6</b>	<b>84,2</b>	<b>-187,2</b>	<b>191,5</b>	<b>875,5</b>	<b>212,4</b>
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	76,3	-70,6	-53,8	96,5	30,4	36,8	49,0	70,2	22,4
<b>Årets totalresultat</b>	<b>20,7</b>	<b>-449,6</b>	<b>-93,4</b>	<b>-147,2</b>	<b>114,6</b>	<b>-150,4</b>	<b>240,5</b>	<b>945,7</b>	<b>234,7</b>



## Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
<b>BALANSRÄKNING</b>									
Förvaltningsfastigheter	17 941,4	17 961,2	17 947,3	18 228,1	18 337,7	18 204,2	18 422,2	18 270,3	17 095,0
Tillgångar med nyttjanderätt	173,1	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,1	155,9	144,5
Andelar i intresseföretag	0,9	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Derivat	126,0	155,0	303,7	303,2	259,0	297,7	245,7	182,8	120,5
Övriga tillgångar	205,1	232,7	297,0	251,2	233,6	182,8	165,7	164,7	123,4
Kassa och bank	918,1	794,0	1 433,6	929,4	1 214,6	950,4	848,6	610,1	992,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 364,5</b>	<b>19 310,7</b>	<b>20 157,0</b>	<b>19 889,5</b>	<b>20 202,2</b>	<b>19 791,5</b>	<b>19 839,4</b>	<b>19 383,9</b>	<b>18 475,7</b>
Eget kapital	8 883,2	8 862,5	9 312,0	9 405,4	9 552,6	9 437,9	9 273,3	9 032,8	8 402,1
Uppskjuten skatteskuld	1 283,5	1 303,7	1 417,8	1 451,5	1 504,1	1 492,4	1 522	1 482,1	1 270,8
Derivat	37,9	64,8	0,0	19,1	0,0	3,0	11,4	29,0	6,0
Ägarlån	420,0	404,4	418,8	429,7	410,9	405,6	397,9	393,3	380,7
Räntebärande skulder	8 239,6	8 164,2	8 505,1	8 062,8	8 265,1	8 006,3	7 853,8	7 670,3	8 027,6
Leasingskulder	173,2	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,2	155,9	144,6
Övriga skulder	327,2	344,3	328,7	344,3	312,2	289,8	623,7	620,3	243,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 364,5</b>	<b>19 310,7</b>	<b>20 157,0</b>	<b>19 889,5</b>	<b>20 202,2</b>	<b>19 791,5</b>	<b>19 839,4</b>	<b>19 383,9</b>	<b>18 475,7</b>
Nyckeltal	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>									
Belåningsgrad, %	46,1	45,5	47,5	44,3	45,0	44,1	43,0	42,0	47,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,7	4,5	4,1	3,9	3,7	6,4	8,2	9,2
Soliditet, %	45,9	45,9	46,2	47,3	47,3	47,7	46,7	46,6	45,5
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,7	3,2	3,4	3,0	3,0	3,0	2,4	1,5	1,2
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,3	2,5	2,0	2,2	1,9	1,6	1,5	1,6	1,2
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, ggr	1,6	1,4	1,5	1,8	1,8	2,0	2,2	2,3	2,4
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 941	17 961	17 947	18 288	18 338	18 204	18 422	18 270	17 095
Direktavkastning marknadsvärde, %	1,5	5,8	4,2	2,6	1,3	4,8	3,7	2,5	1,3
Överskottsgrad, %	71,9	74,0	78,4	72,3	66,5	63,4	71,9	75,3	74,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,6	97,6	97,8	97,7	97,5	97,3	97,0	97,0
Uthyrbar yta, tkvm	903,7	903,8	876,4	867,0	865,6	865,3	833,1	872,4	871,5
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	19 853	19 872	20 477	21 025	21 184	21 038	22 113	20 943	19 615
Antal fastigheter	279	278	275	274	273	274	275	276	276





## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Trophi har efter kvartalets utgång tecknat hyresavtal med ICA och Systembolaget om nya butiker i Älvkarleby.

### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med vad som beskrivs i Trophi Fastighets AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Revisorns granskning

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

## Definitioner

	Beskrivning
<b>Belåningsgrad</b>	Utestående räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas marknadsvärde
<b>Direktavkastning</b>	Driftnetto inkl. räntekomponent leasing i förhållande till viktat marknadsvärde förvaltningsfastigheter
<b>Driftnetto</b>	Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	Hysesintäkt i förhållande till hyresvärde
<b>Förvaltningsresultat</b>	Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån
<b>Hysesintäkter</b>	Hysesintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster
<b>Hyresvärde</b>	Bruttohyra och vakanshyra
<b>Miljöcertifiering</b>	Andel miljöcertifierade byggnader i förhållande till marknadsvärdet
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto exklusive räntor på ägarlån samt övriga finansiella kostnader
<b>Uthyrningsbar yta</b>	De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång
<b>Överskottsgrad</b>	Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter

## Kalendarium

**2024-05-20** Delårsrapport januari–mars 2024

**2024-09-03** Halvårsrapport januari–juni 2024

**2024-11-19** Delårsrapport januari–september 2024

### FRÅGOR OCH MER INFORMATION

Frågor avseende rapporten besvaras av bolagets CFO:

**Linnéa Kylberg**

telefon: 070-318 98 85

e-post: linnea.kylberg@trophi.se

# Trophí



[www.trophi.se](http://www.trophi.se)

**Besök:**

Birger Jarlsgatan 27  
111 45 Stockholm

**Post:**

Trophi Fastighets AB  
Box 239  
721 06 Västerås