Q2
2024



Trophí

Halvårsrapport januari–juni 2024



Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Andel dagligvaror, %	Uthyrningsgrad, %
17 708	279	79	97,7

Sammanfattning januari-juni 2024

- Hyresintäkterna ökade med 8,4 procent till 745,9 mkr (688,1).
- Förvaltningsresultatet ökade med 7,7 procent till 330,6 mkr (307,0).
- Resultat efter skatt uppgick till -168,7 mkr (-159,4).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,7 procent (97,8).
- Marknadsvärdet på förvaltnings-fastigheter uppgick till 17 708 mkr (18 228).

Viktiga händelser under kvartalet

- Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till -4,9 mkr.
- En ny hållbarhetsstrategi antogs av styrelsen.

Trophi i sammandrag

	2024 januari–juni	2023 januari–juni	2023 jan–dec	juli 2023–juni 2024
Hyresintäkter, mkr	**745,9**	688,1	1 397,1	1 454,9
Driftnetto, mkr	**542,5**	477,3	1 017,2	1 082,4
Förvaltningsresultat, mkr	**330,6**	307,0	662,1	685,6
Resultat efter skatt, mkr	**–168,7**	–159,4	–577,9	–587,2
Operativt kassaflöde	**334,6**	275,6	615,4	674,5
Marknadsvärde fastigheter, mkr	**17 708**	18 228	17 961	17 708
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	**19 639**	21 025	19 872	19 639
Antal fastigheter, st	**279**	274	278	279
Uthyrningsbar yta, kvm	**901,7**	867,0	903,8	901,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**97,7**	97,8	97,6	97,7
Genomsnittlig kontraktslängd, år	**4,6**	4,6	4,7	4,6
Överskottsgrad, %	**72,7**	69,4	72,8	74,4
Direktavkastning - marknadsvärde, %	**3,1**	2,6	5,8	6,3
Andel miljöcertifierade fastigheter, yta , %	**32**	–	32	n/a
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,7**	4,0	4,0	3,9

VD har ordet

Under det gångna halvåret har vi sett tecken på en stabilisering av fastighetsvärdena samt en stärkt finansieringsmarknad och konjunktur. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har tilltagit, vilket vi hoppas kommer leda till nya affärsmöjligheter för Trophi.

Utvecklingen av dagligvarubutiker tillsammans med våra hyresgäster utgör en viktig del av vår verksamhet och vid utgången av det andra kvartalet hade vi fler investeringsprojekt än vi någonsin haft. Trophi fortsätter att fokusera på att skapa långsiktigt värde för våra hyresgäster och ägare genom strategiska investeringar och nära samarbeten.

Hållbarhet och digitalisering står fortsatt högt på vår agenda. Vi fortsätter att etablera snabbladdningsstationer för elbilar på våra fastigheter och vi har i dagsläget tecknat avtal för 21 fastigheter, varav nio redan är i drift. Det förs dialoger med flera aktörer för etablering av ytterligare snabbladdningsstationer på närmare 60 av Trophis fastigheter i Sverige. Även i Finland etablerar vi laddstationer och har idagsläget totalt 181 stycken.

Under det första kvartalet godkändes Trophis klimatmål inom Scope 1 och Scope 2 av Science Based Targets. SBTi sätter krav på att vi ska minska Scope 1 och Scope 2 med 42 procent till 2030 och att vi ska mäta och minska Scope 3. Vi har själva satt tuffare krav än så, där vi vill nå netto noll 2030 i egen verksamhet och till 2040 i hela värdekedjan. Sedan 2023 arbetar Trophi efter en klimatfärdplan som pekar ut vägen mot netto noll.

Per 30 juni skrevs Trophis fastighetsvärden i den finska portföljen ned något och vi bedömer att marknaden nu börjar stabiliseras och att köpare och säljare börjar nå varandra.

I slutet av juni släpptes Konkurrensverkets rapport av genomlysning av livsmedelsbranschen. Vi välkomnar rapporten och delar slutsatsen att konkurrensen hämmas av bristen på tillgång till butikslägen i landets kommuner.

Med Trophis finansiella styrka och stabilitet ser vi fram emot nya affärsmöjligheter och att fortsätta skapa värde för våra hyresgäster och ägare.

Jan Björk
VD, Trophi Fastighets AB (publ)



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

Trophi i korthet

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

Trophi 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.

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



Hållbarhet

Trophi 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 genera 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

Trophi 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.

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

FOKUSOMRÅDE 2

Främjar god hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter

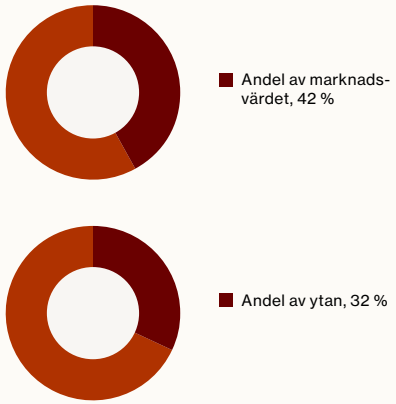
Trophi ska verka för att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan, och att god hälsa och säkerhet upprätthålls. Kraven på hälsa och säkerhet gäller både vår egen personal och leverantörer som anlitas direkt av oss eller av våra hyresgäster. Mänskliga rättigheter ska respekteras, upprätthållas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

FOKUSOMRÅDE 3

Driver en företagskultur med god etik och ansvarsfull avkastning

Trophi 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



Resultat, intäkter och kostnader

Resultatposter avser perioden januari till juni 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

Trophi redovisar ett resultat på -168,7 mkr (-159,4) efter skatt. Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 319,8 mkr (300,4) vilket är en ökning med 19,4 mkr.

Förvaltningsresultat och driftnetto

Förvaltningsresultatet uppgick till 330,6 mkr (307,0), vilket motsvarar en ökning om 23,6 mkr jämfört med samma period föregående år. Däremot så sjunker förvaltningsresultatet något mot föregående kvartal vilket beror på högre räntekostnader.

Driftnettot uppgick till 542,5 mkr (477,3), en ökning motsvarande 13,6 procent.

Överskottsgraden för perioden uppgick till 72,7 procent (69,4), en ökning med 3,3 procentenheter mot föregående år.

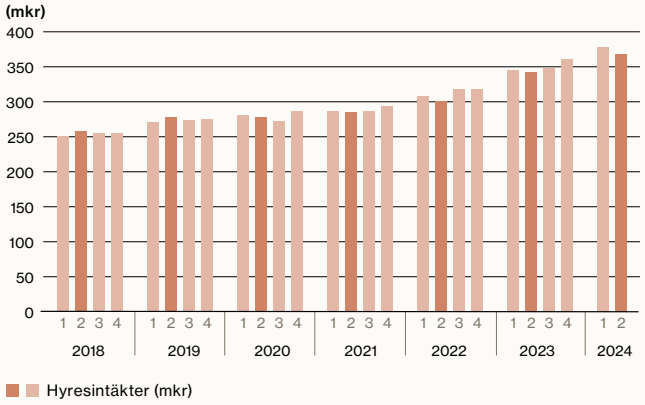
Intäkter

Totala intäkterna uppgick till 745,9 mkr (688,1) vilket motsvarar en ökning om 8,4 procent jämfört med samma period föregående år.

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

Drifttillägg och övriga intäkter minskade till 81,4 mkr (90,1), vilket motsvarar en minskning med 9,7 procent. Detta är ett resultat av lägre vidaredebiterade elkostnader under året då elpriserna sjunkit sedan föregående år.

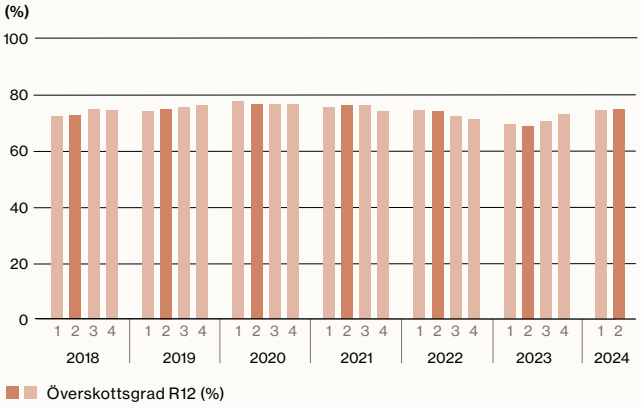
Hyresintäkter per kvartal



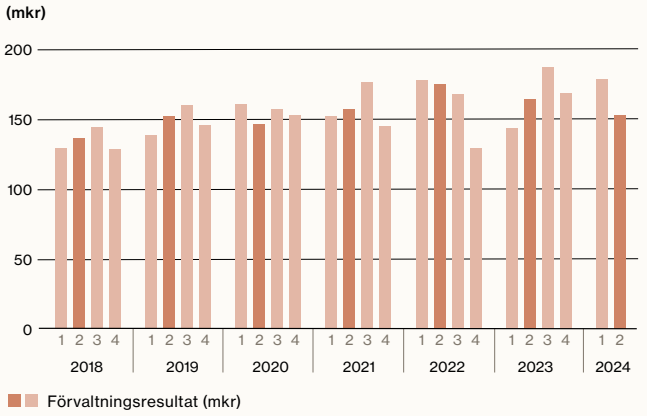
Intäkter

mkr	2024 januari–juni	2023 januari–juni
Hyresintäkter	689,1	620,2
Hyresrabatter	–6,8	–6,5
Vakanser	–17,9	–15,7
Drifttillägg och övriga intäkter	81,4	90,1
Summa intäkter	**745,9**	**688,1**

Överskottsgrad R12



Förvaltningsresultat



Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har hyresintäkterna under perioden ökat med 4,2 procent till 716,7 mkr jämfört med 687,5 mkr föregående år.

Driftnettot har ökat med 9,1 procent. Underhållskostnaderna har minskat med 15,7 procent till 60,3 mkr (71,5) vilket främst beror på att perioden föregående år belastades av extraordinärt höga kostnader till följd av en vattenskada i en fastighet i Uppsala.

Intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Trophi s intjäningsförmåga första halvåret 2024.

Drift- och underhåll

Drift- och underhållskostnader uppgick till 203,4 mkr (210,8) vilket motsvarar en minskning om 3,5 procent jämfört med föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 140,5 (139,3) mkr.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 63,7 mkr (54,5), vilket är 9,2 mkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på fler anställda, mer frekvent användande av konsulter samt Trophis satsning på digitalisering och hållbarhet som resulterat i högre kostnader för IT system.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -141,2 mkr (-111,6). Övriga finansiella kostnader uppgick till -14,8 mkr (-7,7). Koncernens ränteteckningsgrad uppgick till 3,9 ggr (4,3).

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 41,8 mkr (39,0), varav -28,1 mkr (-25,2) i aktuell skatt.

Drift- och underhållskostnader

mkr	2024 januari–juni	2023 januari–juni
Driftkostnader	–140,5	–139,3
Underhållskostnader	–62,9	–71,5
Summa	**–203,4**	**–210,8**

Intjäningsförmåga

mkr	30 juni 2024	30 juni 2023	Förändring, %
Hyresintäkter	745,9	688,1	8,4
Fastighetskostnader	-203,4	-210,8	-3,5
Driftnetto	**542,5**	**477,3**	**13,7**
Central administration	-63,7	-54,5	16,8
Räntenetto	-144,3	-1 14,7	25,8
Förvaltningsresultat	**334,6**	**308,1**	**8,6**

Jämförbart bestånd

mkr	30 juni 2024	30 juni 2023	Förändring, %
Antal fastigheter, st	272	272	0,0
Marknadsvärde fastigheter	16 974,6	17 972,3	–5,6%

mkr	Q2 2024	Q2 2023	Förändring, %
Hyresintäkter	716,7	687,5	4,2%
Driftkostnader	–134,9	-138,4	–2,4%
Underhållskostnader	–60,3	-71,5	–15,7%
Driftnetto	**521,5**	**477,8**	**9,1%**

Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2024 av 279 fastigheter (279), varav 171 (171) i Sverige och 108 (108) 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 30 juni 2024 till 17 707,5 mkr (17 941,4). Investeringar i befintligt bestånd uppgick under perioden till 131,0 mkr. Förändring i valuta gav en positiv effekt på fastighetsvärdet med 133,0 mkr. 70 procent (69) av fastighetsvärdet vid periodens utgång var allokerat till Trophis fastighetsbestånd i Sverige och 30 procent (31) till Trophis bestånd i Finland.

Projekt

Detaljhandelns förutsättningar förändras ständigt. Därför är projektutveckling en viktig del av Trophis verksamhet. Genom att utveckla våra fastigheter kan vi säkerställa att våra handelsplatser uppfyller hyresgästernas och kundernas krav.

Under kvartalet har projektvolymen ökat och vid utgången av det andra kvartalet hade Trophi aktiva investeringsprojekt till ett värde av 622,7 mkr (490,8) en ökning med 131,9 mkr motsvarande 27 procent.

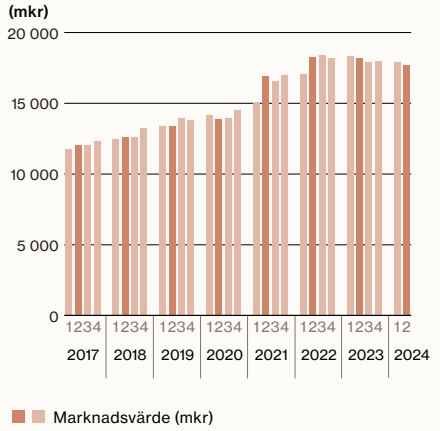
Värdeförändring förvaltningsfastigheter

mkr	
Fastighetsvärde 31 dec 2023	17 961,2
Förvärv	7,0
Försäljning	0,0
Investeringar	131,0
Orealiserad värdeförändring	–524,7
Förändring i valuta	133,0
Fastighetsvärde 30 juni 2024	**17 707,5**

Fastighetsbestånd

	Sverige	Finland	Totalt
Antal fastigheter	171	108	**279**
Yta, kvm	645 811	255 849	**901 659**
Andel dagligvaror, %	73	95	**79**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	99,0	**97,7**
Marknadsvärde, mkr	12 345	5 362	**17 708**
Marknadsvärde, kr/kvm	19 116	20 959	**19 639**
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,4	5,2	**4,6**

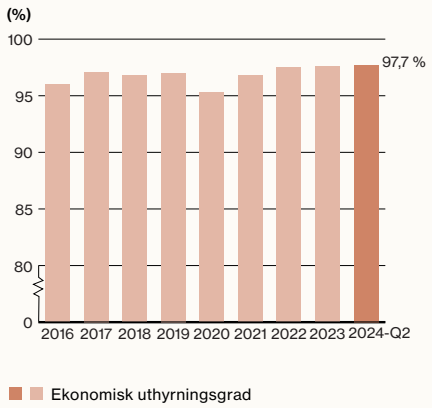
Marknadsvärde fastigheter



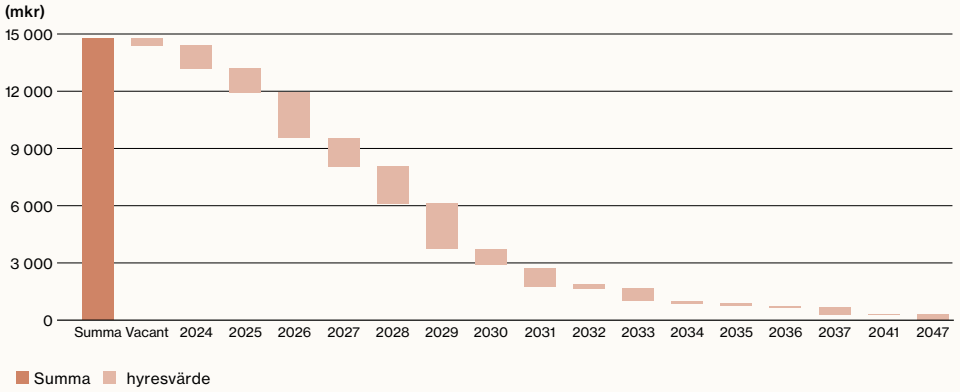
Kontraktsförfallostruktur
Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 4,6 år (4,6).

Vakans
Ytvakansen i portföljen uppgick per den 30 juni 2024 till 4,6 procent (4,8). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,3 procent (2,4).

Ekonomisk uthyrningsgrad

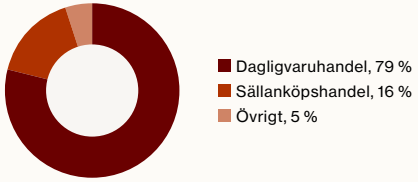


Kontraktsförfallostruktur, summa av hyresvärde

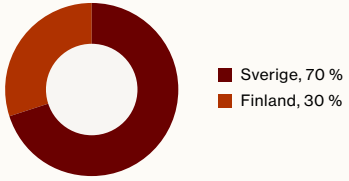




Fördelning hyresvärde per sektor



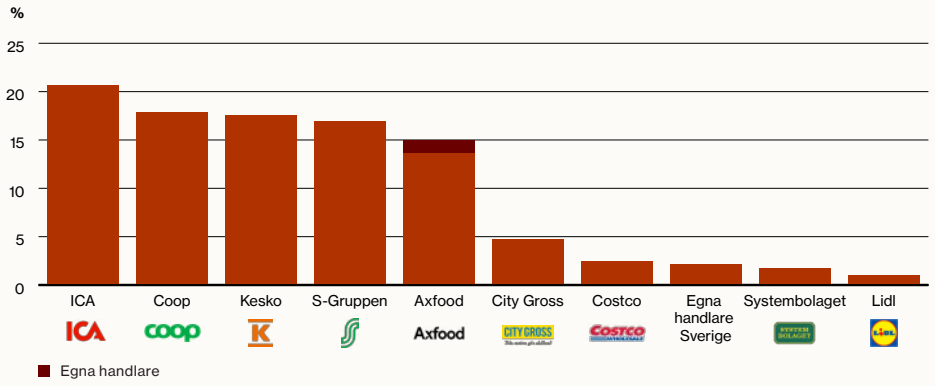
Fördelning fastighetsvärde per land



Hyresgäster

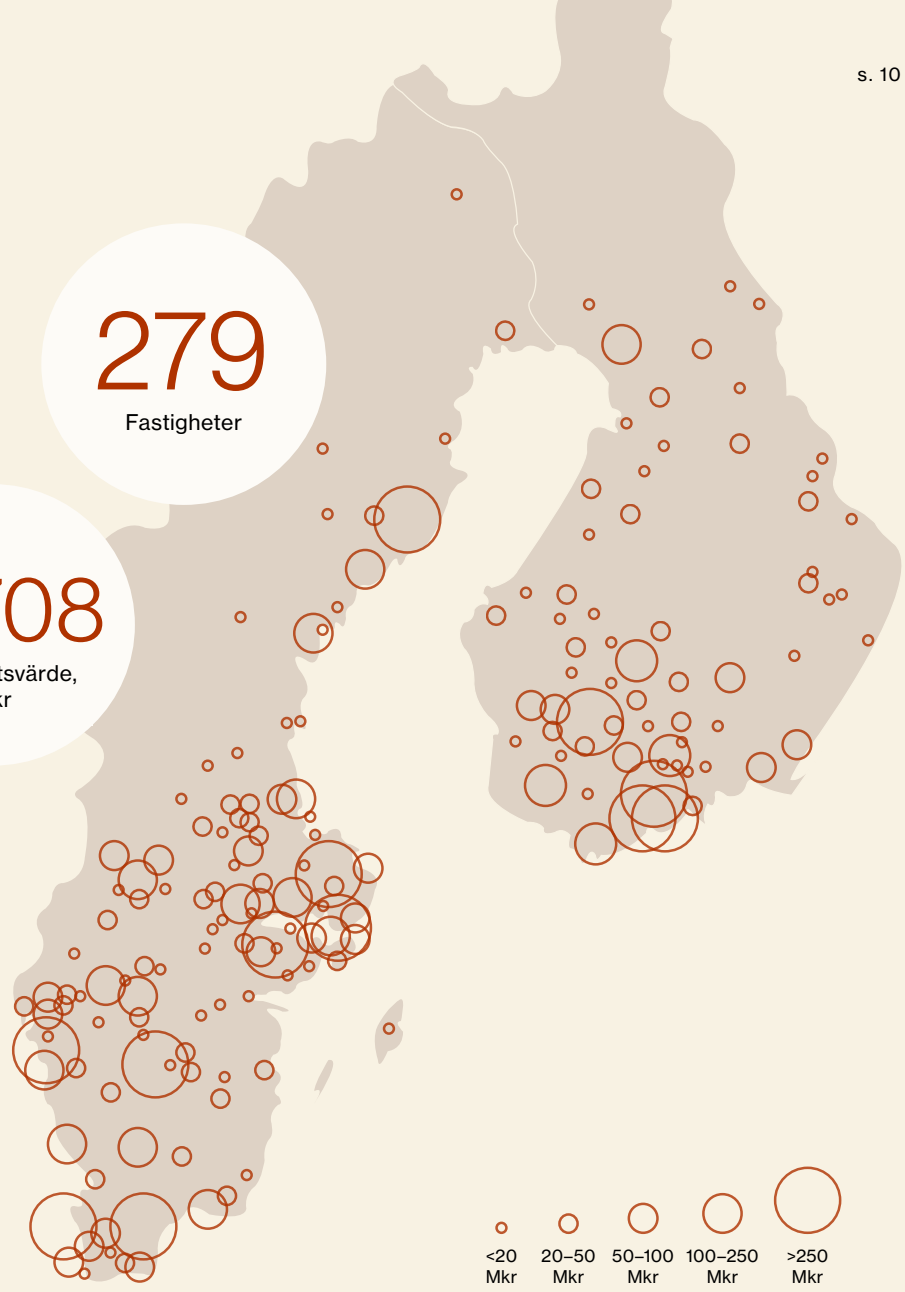
Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 97 procent (97) varav andelen dagligvaror uppgick till 79 procent (80). ICA var den största hyresgästen vid periodens utgång med 21 procent (20) av hyresvärdet följt av Coop med 18 procent (19), Kesko med 18 procent (18) och S-gruppen med 17 procent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

Trophis största hyresgäster, baserat på hyresvärde



279
Fastigheter

17 708
Fastighetsvärde, mkr



Finansiering

Trophi 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 bruttobelåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 55 procent och räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden ska uppgå till minst 2,5 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 46 procent (44) och räntetäckningsgraden till 3,9 ggr (4,3).

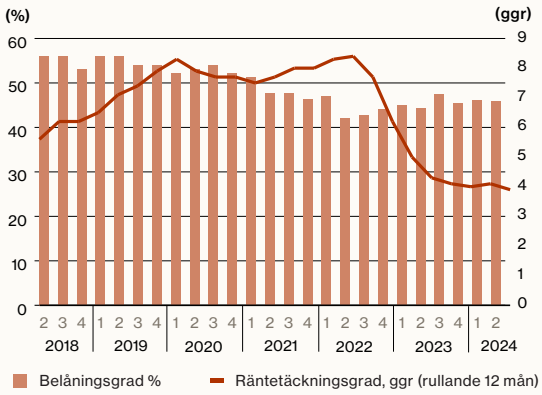
Vid periodens utgång uppgick Trophis räntebärande skulder till 8 122 mkr (8 075). Under perioden refinansierades ett säkerställt banklån i euro. Trophi emitterar företagscertifikat på den svenska marknaden. Vid periodens utgång uppgick emitterade företagscertifikat till 1 555 mkr (1 030). Trophis har ett bindande teckningsåtagande från Tredje AP-fonden motsvarande rambeloppet på företagscertifikatprogrammet.

Trophi använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 8 190 mkr (9 331) varav 2 000 mkr (2 000) avser räntetak med framtida start. Räntetaken avser att fungera som skydd för den rörliga ränteexponeringen, dvs. ränteförfall inom 12 månader. Under perioden ingick Trophi en ny ränteswap om 250 mkr. Valutaexponeringen i euro uppgick till 21,8 procent (22,0) av eget kapital. Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning (inklusive kreditlöften) till 2,3 år (1,9) och genomsnittlig räntebindning exklusive räntetak till 2,5 år (2,3).

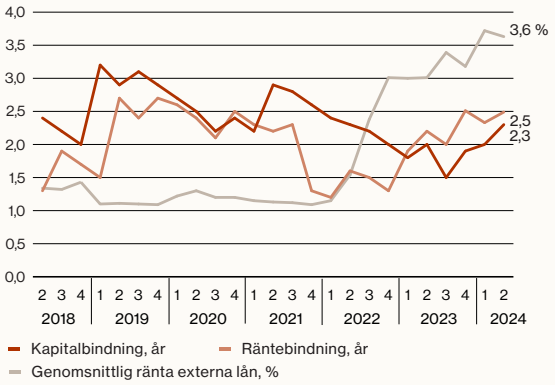
3,9
Räntetäckningsgrad, ggr

46
Belåningsgrad, %

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



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



Kapitalstruktur

	30 juni 2024	30 juni 2023
Räntebärande externa skulder	8 122	8 075
Marknadsvärde fastigheter	17 708	18 228
Belåningsgrad, %	46%	44%
Andel säkerställd skuld, %	**81%**	**87%**
Likviditet och kreditlöften		
Likvida medel	875	929
Outnyttjade kreditlöften		
Teckningsåtagande	2 000	2 000
Checkkredit	300	300
Revolverande kredit	500	
Summa likvidtet och outnyttjade kreditlöften	**2 800**	**2 300**

Kapital- och räntebindning, år

	Kapitalbindning				Räntebindning		
År	Låneförfall, mkr	Kreditlöften förfall, mkr	Förfall total, mkr*	Andel, %	Ränteförfall, mkr	Andel, %	Räntetak förfall, mkr
0–1	2 137	300	–	–	3 631	45	–
1–2	2 624	2000	4 261	52	1 000	12	–
2–3	3 111	–	3 111	38	400	5	–
3–4	–	–	–	–	541	7	2 000
4–5	250	500	750	9	900	11	1 000
5–6	–	–	–	–	900	11	–
6–7	–	–	–	–	500	6	–
7–8	–	–	–	–	250	3	–
Summa	**8 122**	**2 800**	**8 122**	**100**	**8 122**	**100**	**3 000**

*Avser volym förfall med hänsyn tagen till kreditlöften.

Finanspolicy

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

Finanspolicy i sammandrag

	Policy	Utfall per 30 juni 2024
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad (brutto)	Maximalt 55%	**46%**
Kapitalbindningstid	Minst 2 år (inkl. kreditlöften)	**2,3 år**
Kapitalbindning, förfall	Maximalt 40% inom 12 månader	**26%**
Soliditet	Minst 30%	**46%**
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	**3,9 ggr**
Räntebindningstid	1-5 år (exkl. räntetak)	**2,5 år**
Räntebindning, förfall	40-60% förfall inom 12 månader (exkl. räntetak)	**45%**
Valutarisk		
Valutaexponering (EUR)	Maximalt 25% av eget kapital	**22%**

Rapport över totalresultat i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024 april–juni	2023 april–juni	2024 jan–juni	2023 jan–juni	Rullande 12 månader juli 2023–juni 2024	2023 jan–dec
Hyresintäkter	368,4	342,9	745,9	688,1	1 454,9	1 397,1
Drift- och underhållskostnader	–97,4	–95,1	-203,4	-210,8	–372,4	–379,8
Driftnetto	**271,0**	**247,8**	**542,5**	**477,3**	**1 082,4**	**1 017,2**
Central administration	–33,3	–27,4	-63,7	-54,5	–121,8	–112,7
Finansiella poster	–90,6	–60,2	-159,1	-122,4	–292,6	–255,9
Resultat före värdeförändringar och skatt	**147,1**	**160,3**	**319.8**	**300,4**	**668,1**	**648,7**
– varav förvaltningsresultat	**152,5**	**163,7**	**330,6**	**307,0**	**685,6**	**662,1**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–249,3	–504,2	-524,7	-504,2	–1 130,8	–1 110,3
Värdeförändring derivatinstrument	–42,9	44,5	-5,6	5,4	–262	–251,0
Resultat före skatt	**–145,0**	**–299,4**	**210,5**	**-198,4**	**–724,7**	**–712,6**
Aktuell skatt	–10,1	–13,4	-28,1	-25,2	–62,3	–59,4
Uppskjuten skatt	41,9	69,2	69,9	64,2	199,8	194,1
Periodens resultat	**–113,2**	**–243,6**	**-168,7**	**-159,4**	**–587,2**	**–577,9**
Periodens resultat	–113,2	–243,6	-168,7	-159,4	–587,2	–577,9
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	–22,0	96,5	54,3	126,9	–70,1	2,4
Summa totalresultat	**–135,1**	**–147,2**	**-114,4**	**-32,5**	**–657,3**	**–575,5**

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	17 707,6	18 228,1	17 961,2
Tillgångar med nyttjanderätt	179,3	176,7	166,9
Derivatinstrument	0,9	0,9	155,0
Andelar i intresseföretag	99,2	303,2	0,9
Kortfristiga fordringar	221,9	251,2	232,7
Likvida medel	875,1	929,4	794,0
Summa tillgångar	**19 083,9**	**19 889,5**	**19 310,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**8 748,1**	**9 405,4**	**8 862,5**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 239,9	1 451,5	1 303,7
Räntebärande externa skulder	5 952,5	4 508,6	3 850,4
Skulder avseende nyttjanderätter	179,3	176,7	166,9
Ägarlån	414,0	429,7	404,4
Derivatinstrument	35,1	19,1	64,8
Summa långfristiga skulder	**7 820,8**	**6 585,7**	**5 790,2**
Kortfristiga skulder			
Företagscertifikat	1 555,0	1 030,0	1 592,0
Kortfristig del av räntebärande externa skulder	591,5	2 524,2	2 721,8
Övriga kortfristiga skulder	368,6	344,3	344,3
Summa kortfristiga skulder	**2 515,1**	**3 898,4**	**4 658,1**
Summa eget kapital och skulder	**19 083,9**	**19 889,5**	**19 310,7**

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncern

Belopp i mkr	2024 april–juni	2023 april–juni	2024 jan–juni	2023 jan–juni	Rullande 12 månader juli 2023–juni 2024	2023 jan–dec
Kassaflöde från löpande verksamhet						
Driftnetto	271,0	247,8	542,5	477,3	1 082,4	1 017,2
Central administration	-33,3	-27,4	-63,7	-54,5	-121,8	–112,7
Betalda räntor och övriga finansiella poster	-90,0	-53,8	-151,2	-109,2	-285,6	–243,6
Betalda inkomstskatter	-14,1	-14,3	-33,9	-45,5	-43,1	–54,8
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**133,6**	**152,3**	**293,7**	**268,1**	**631,8**	**606,2**
Förändring av rörelsekapital	32,1	8,6	40,9	7,4	42,6	9,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**165,7**	**161,0**	**334,6**	**275,6**	**674,5**	**615,4**
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	0,0	-79,4	0,0	-79,4	-608,8	–688,2
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	35,4	35,4
Investeringar i projekt	-93,5	-51,0	-138,0	-108,0	-253,4	–223,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-93,5**	**-130,4**	**-138,0**	**-187,4**	**-826,8**	**–876,2**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring externa lån och certifikat	-104,6	-325,1	-109,3	-121,9	127,8	115,1
Förändring lån från ägare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-104,6**	**-325,1**	**-109,3**	**-121,9**	**127,8**	**115,1**
Periodens kassaflöde	**-32,4**	**-294,5**	**87,3**	**-33,8**	**-24,6**	**–145,6**
Likvida medel i början av perioden	918,1	1 214,6	794,0	950,4	929,4	950,4
Kursdifferens likvida medel	-10,6	9,4	-6,3	12,8	-29,8	–10,7
Likvida medel vid periodens slut	**875,1**	**929,4**	**875,1**	**929,4**	**875,1**	**794,0**

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4
RESULTATRÄKNING											
Fastighetsintäkter	368,4	377,5	361,3	347,7	342,9	345,2	318,1	313,3	300,9	307,8	294,1
Fastighetskostnader	–97,4	–106,0	–94,0	–75,1	–95,1	–115,7	–116,5	–88,0	–74,3	–79,4	–96,3
Driftnetto	**270,6**	**271,5**	**267,3**	**272,6**	**247,8**	**229,5**	**201,6**	**225,3**	**226,7**	**228,4**	**197,8**
Central administration	–33,3	–30,4	–33,4	–24,8	–27,4	–27,1	–27,2	–22,6	–23,9	–24,5	–26,1
Finansiella poster	–90,1	–68,4	–69,1	–64,4	–60,2	–62,2	–48,2	–38,7	–31,5	–29,4	–30,4
Resultat före värdeförändringar och skatt	**147,2**	**172,7**	**164,8**	**183,4**	**160,3**	**140,1**	**126,1**	**164,1**	**171,3**	**174,6**	**141,2**
Varav förvaltningsresultat	152,6	178,1	168,2	186,8	163,7	143,3	129,2	167,3	174,4	177,6	144,8
Värdeförändring fastigheter	–249,3	–275,4	–391,8	–214,3	–540,2	0,0	–364,8	1,2	865,7	1,2	309,8
Värdeförändring derivat	–42,9	37,3	–237,0	–19,4	44,5	–39,0	9,3	70,9	54,3	89,3	15,8
Resultat före skatt	**–144,9**	**–65,5**	**–464,0**	**–50,3**	**–299,4**	**101,1**	**–229,4**	**236,3**	**1 091,3**	**265,1**	**466,9**
Aktuell skatt	–10,1	–18,0	–14,8	–19,4	–13,4	–11,8	2,4	–16,0	–14,1	–9,9	–9,7
Uppskjuten skatt	41,9	27,9	99,9	30,1	69,2	–5,0	39,8	–28,8	–201,7	–42,8	–111,7
Periodens resultat	**–113,1**	**–55,6**	**–379,0**	**–39,6**	**–243,6**	**84,2**	**–187,2**	**191,5**	**875,5**	**212,4**	**345,6**
Övrigt totalresultat – periodens omräkningsdifferens vid omräkning av verksamheter i annan valuta	–22,0	76,3	–70,6	–53,8	96,5	30,4	36,8	49,0	70,2	22,4	–3,1
Periodens totalresultat	**–135,0**	**20,7**	**–449,6**	**–93,4**	**–147,2**	**114,6**	**–150,4**	**240,5**	**945,7**	**234,7**	**342,5**

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	17 707,6	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	16 959,2
Tillgångar med nyttjanderätt	179,3	173,1	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,1	155,9	144,5	142,6
Andelar i intresseföretag	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Derivat	99,2	126,0	155,0	303,7	303,2	259,0	297,7	245,7	182,8	120,5	31,2
Övriga tillgångar	221,9	205,1	232,7	297,0	251,2	233,6	182,8	165,7	164,7	123,4	119,5
Kassa och bank	875,1	918,1	794,0	1 433,6	929,4	1 214,6	950,4	848,6	610,1	992,2	837,1
Summa tillgångar	**19 083,9**	**19 364,5**	**19 310,7**	**20 157,0**	**19 889,5**	**20 202,2**	**19 791,5**	**19 839,4**	**19 383,9**	**18 475,7**	**18 089,7**
Eget kapital	8 748,1	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	8 167,4
Uppskjuten skatteskuld	1 239,9	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	1 223,0
Derivat	35,1	37,9	64,8	0,0	19,1	0,0	3,0	11,4	29,0	6,0	12,1
Ägarlån	414,0	420,0	404,4	418,8	429,7	410,9	405,6	397,9	393,3	380,7	376,6
Räntebärande skulder	8 099,0	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	7 855,7
Leasingskulder	179,3	173,2	166,9	174,5	176,7	157,3	156,4	157,2	155,9	144,6	144,4
Övriga skulder	368,6	327,2	344,3	328,7	344,3	312,2	289,8	623,7	620,3	243,9	310,6
Summa eget kapital och skulder		**19 364,5**	**19 310,7**	**20 157,0**	**19 889,5**	**20 202,2**	**19 791,5**	**19 839,4**	**19 383,9**	**18 475,7**	**18 089,7**

Nyckeltal	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1	2021 Q4
FINANSIELLA NYCKELTAL											
Belåningsgrad, %	45,9	46,0	45,5	47,5	44,3	45,1	44,1	42,7	42,1	47,0	46,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,2	3,7	4,5	4,1	3,9	3,7	6,4	8,2	9,2	7,5
Soliditet, %	45,8	45,9	45,9	46,2	47,3	47,3	47,6	46,7	46,6	45,5	45,1
Genomsnittsränta vid periodens utgång, %	3,6	3,7	3,2	3,4	3,0	3,0	3,0	2,4	1,5	1,2	1,1
Genomsnittlig återstående räntebindning, ggr	2,5	2,3	2,5	2,0	2,2	1,9	1,6	1,5	1,6	1,2	1,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, ggr	1,8	1,6	1,4	1,5	1,8	1,8	2,0	2,2	2,3	2,4	2,6
Fastighetsrelaterade nyckeltal											
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 707	17 941	17 961	17 947	18 288	18 338	18 204	18 422	18 270	17 095	16 959
Direktavkastning marknadsvärde, %	3,1	1,5	5,8	4,2	2,6	1,3	4,8	3,7	2,5	1,3	5,0
Överskottsgrad, %	73,5	71,9	74,0	78,4	72,3	66,5	63,4	71,9	75,3	74,2	67,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	97,6	97,6	97,6	97,8	97,7	97,5	97,3	97,0	97,0	96,8
Uthyrbar yta, tkvm	901,7	903,7	903,8	876,4	867,0	865,6	865,3	833,1	872,4	871,5	873,9
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	19 639	19 853	19 872	20 477	21 025	21 184	21 038	22 113	20 943	19 615	19 407
Antal fastigheter	279	279	278	275	274	273	274	275	276	276	276

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång
Inga väsentliga händelser.

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

Kalendarium

2024-11-19	Delårsrapport januari–september 2024
2025-02-19	Helårsrapport 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

Besök:
Birger Jarlsgatan 27
111 45 Stockholm

Post:
Trophi Fastighets AB
Box 239
721 06 Västerås