

Q1

Delårsrapport januari - mars 2022

Olof Andersson, VD

Mari-Louise Hedbys, vice VD och ekonomichef

TRIANON 

Affärsidé

Trianon ska äga, förvalta utveckla samt bygga fastigheter i Malmö med omnejd.

Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

TRIANON



Malmö

A person is riding a bicycle on a paved path that leads towards the sea. The person is wearing a dark jacket and has a bag on their back. In the background, there are modern buildings and a tall, distinctive tower. The sky is blue with a few wispy clouds, and the sun is low on the horizon, creating a warm glow.

350 000 invånare

**Sveriges snabbast
växande storstad**

**4,1 miljoner bor i
Öresundsregionen**

**Ung befolkning,
48% under 35 år**

Q1 2022: Stabilt i utmanande tider

5,49 kr/
aktie

Hysesintäkter
171 Mkr
+13%

Driftnetto
100 Mkr
+14%

**Förvaltnings-
resultat**
59 Mkr
+12%

Periodens resultat
224 Mkr

**Avkastning eget
kapital**
17%

Finansiella mål

Förvaltningsresultat: öka > 12%

Utfall 2021: 13%

Utfall Q1 2022: 12%

Avkastning på eget kapital: > 12%

Utfall 2021: 31%

Utfall Q1 2022: 17%

Belåningsgrad: < 60%

Utfall 2021: 53,5%

Utfall Q1 2022: 53,6%

Räntetäckningsgrad: > 1,75 ggr

Utfall 2021: 3,2 ggr

Utfall Q1 2022: 2,5 ggr

Investeringstvinst projekt: > 100 Mkr

Utfall Q1 2022: 23 Mkr

Nytt mål: Årlig investeringstvinst från projektportföljen: > 100 Mkr

Viktiga händelser under Q1 2022

- Fortsatt stark nettouthyrning, 3,7 Mkr
- Fortsatt ökning av hyresintäkterna samt ökad intjäningsförmåga
- Omstruktureringar av swapportföljen under kvartalet
- Förvärvar resterande minoritetsandelar (3,9 procent) av Signatur Fastigheter och äger nu 100 procent av bolaget
- Projektvinster om 23 Mkr redovisas under perioden – Mål 100 Mkr per år
- Fortsatta investeringar i ombyggnaden av den ena Entréfastigheten – första hyresgästen inflyttad

Q1-2022 Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	170,5	150,7	618,1
Driftnetto	100,2	87,6	396,0
Resultat från andelar i intresseföretag och jv	3,4	-0,2	41,7
Förvaltningsresultat	58,9	52,7	253,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	93,3	279,4	1 311,2
Värdeförändring derivat	127,6	41,6	66,5
Skatt på periodens resultat	-54,8	-75,3	-355,5
Periodens resultat	224,3	298,0	1 310,5

Periodens totalresultat hänförligt till:

<i>Moderbolagets aktieägare</i>	224,3	293,1	1 305,0
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	0,0	4,9	5,5

Nyckeltal

Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-dec 2021
Resultat per aktie, kr	5,49	7,59	33,64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	3,2
Överskottsgrad	58,8%	58,1%	64,1%

Hysesintäkter

171 Mkr

+13%

Driftnetto

100 Mkr

+14%

Förvaltningsresultat

59 Mkr

+12%

Resultat per aktie

5,49 kr/aktie

Q1-2022 Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	12 863,4	10 000,3	12 665,5
Summa anläggningstillgångar	13 621,5	10 486,7	13 314,8
Summa omsättningstillgångar	57,4	268,1	266,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 678,9	10 754,8	13 581,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 430,5	3 816,5	5 217,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	106,8	26,6
<i>Summa eget kapital</i>	<i>5 430,5</i>	<i>3 923,3</i>	<i>5 243,9</i>
Summa långfristiga skulder	4 790,5	4 542,8	4 605,4
Summa kortfristiga skulder	3 457,9	2 288,7	3 731,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 678,9	10 754,8	13 581,1

Nyckeltal

Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	148,15	109,43	144 ,64
Belåningsgrad, %	53,6%	55,0%	53,5%
Soliditet	39,7%	36,5%	38,6%

Fastighetsvärde
12,9 Mdkr
+29%

Långsiktigt
substansvärde exkl
hybrid
5,8 Mdkr
+42%

Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl hybrid
**148,15
kr/aktie**

Belåningsgrad
53,6%

Soliditet
39,7%



Q1-2022 Intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021
Hyresvärde	746,3	737,8	687,8	648,9	675,3
Vakanser	-20,9	-22,3	-24,3	-24,7	-27,1
Kontrakterade vakanser	-11,8	-11,6	-8,5	-1,2	-2,5
Rabatter	-4,5	-3,1	-2,2	-4,2	-5,6
Övriga intäkter	6,0	6,2	6,4		
Hyresintäkter	715,1	707,0	659,2	618,8	640,0
Fastighetskostnader	-221,8	-221,1	-196,9	-186,4	-190,9
Fastighetsadministration	-22,1	-21,4	-21,4	-19,6	-19,2
Driftsöverskott	471,2	464,5	440,9	412,8	430,0
Överskottsgrad	66%	66%	67%	67%	67%
Central administration	-56,0	-56,0	-56,0	-44,0	-44,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	23,5	20,2	20,4	10,6	4,3
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,0	-5,5	-6,7	-7,0
Finansiella intäkter och kostnader	-133,9	-128,3	-116,9	-104,2	-118,0
Förvaltningsresultat	298,7	294,4	282,8	268,5	265,3
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	298,7	293,7	281,1	266,5	257,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,7	1,7	2,0	7,6

Hyresvärde
746 Mkr

Rabatter och
vakanser
37 Mkr

Intjäningsförmåga
**7,61
kr/aktie**

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl JV
**8,87
kr/aktie**

Intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

Fastighet

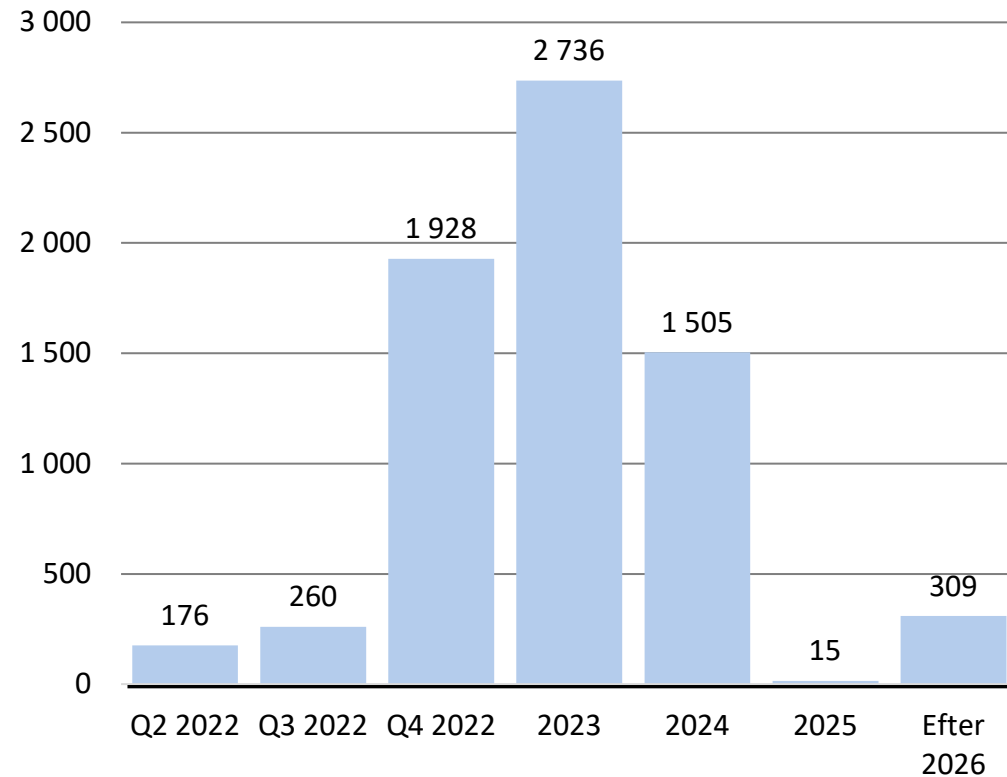
Trianons andel

Arlöv 22:189	50%
Bojen 1	50%
Fendern 1	50%
Landshövdingen 1, Rosengård Centrum	50%
Smedjan 2	50%
Svedala 8:16	50%
Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%

Intressebolag och joint venture Mkr	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021
Hyresvärde	149,6	154,0	152,0
Vakanser	-13,7	-25,4	-30,6
Kontrakterade vakanser	-4,9	-5,9	-1,5
Rabatter	-5,8	-6,6	-4,1
Hyresintäkter	125,2	116,1	115,9
Fastighetskostnader	-44,7	-44,0	-45,0
Fastighetsadministration	-3,9	-3,6	-3,7
Driftsöverskott	76,6	68,5	67,2
<i>Överskottsgrad</i>	<i>61%</i>	<i>59%</i>	<i>58%</i>
Central administration	-10,4	-9,7	-8,6
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-17,6	-16,8	-16,2
Förvaltningsresultat	46,9	40,3	40,8

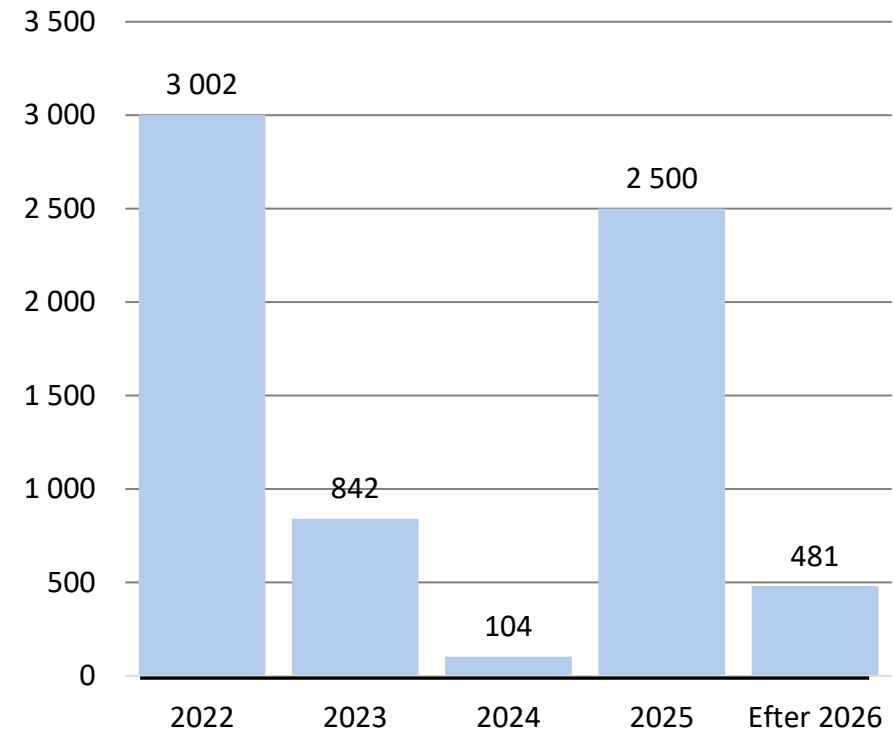
Finansiell ställning

Kapitalbindning



- Kapitalbindning 2,6 år

Räntebindning



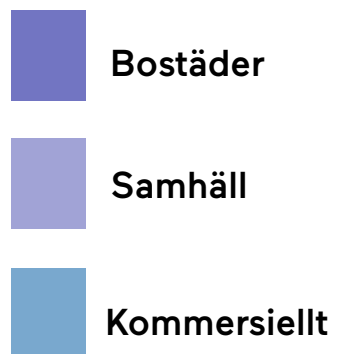
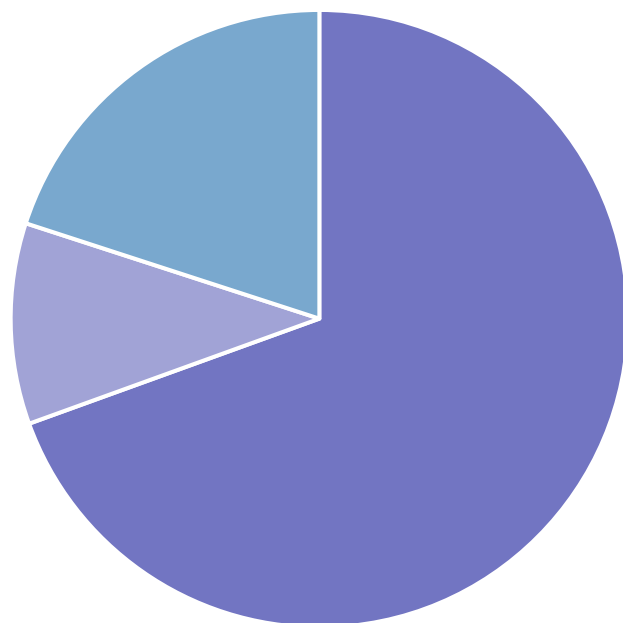
- Räntebindning 2 år
- Snittränta 1,9%

Omstrukturering av swapportföljen

- Ökad volym höjer säkringsgraden till 45% av portföljen över de kommande tre åren
- 3-årig ränteswap på 0,6%
- Minskar den genomsnittliga räntan med cirka 10 punkter
- Lösen av lån från Signatur Fastigheter till hög ränta påverkar den genomsnittliga räntan ytterligare nedåt
- Derivatportfölj värderad till netto +64 Mkr i balansräkningen

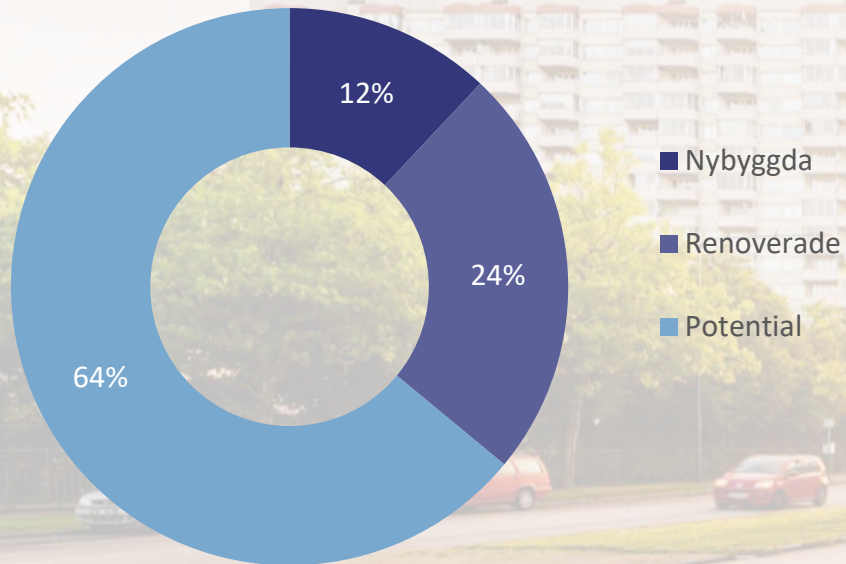
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	2 500	0,6
2029	150	1,9
2030	150	1,9
2032	150	1,9
	2 950	0,8

Våra segment

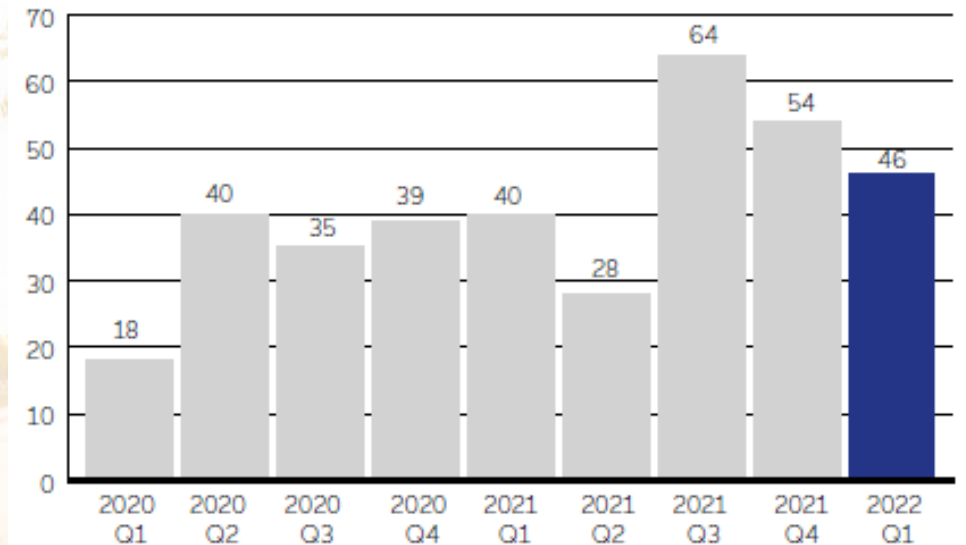


	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets- värde, Mdkr	Avkastning, %
Bostäder	75	9,3	3,6
Samhäll	10	1,2	4,5
Kommersiellt	15	1,8	4,6

Bostäder och samhällsfastigheter

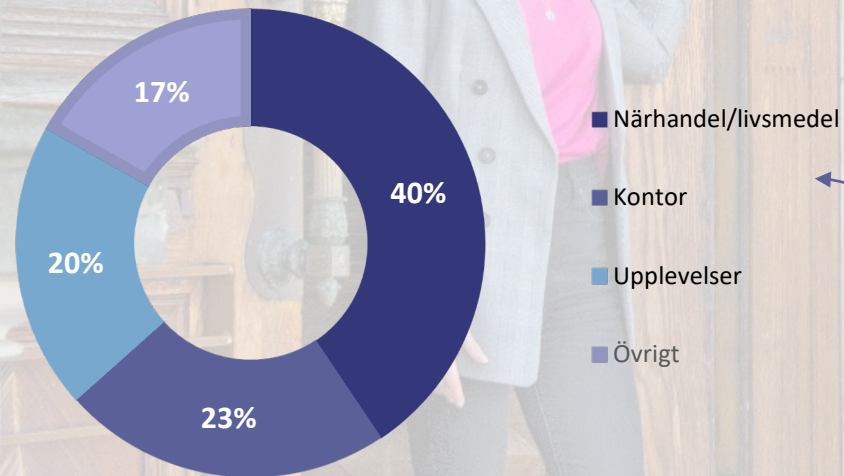


Antal renoverade lägenheter per kvartal



Kommersiella fastigheter

Handel och kontor i ett segment



40%
närhandel,
och
livsmedel

Största hyresgäster

- Axfood
- ICA Sverige
- SATS Sportsclub
- Tactel AB



Projektvinst Q1:
23 Mkr

Projektportfölj

Byggstarter:

300 lägenheter 2021

400 lägenheter 2022

600 lägenheter 2023-25

Mål: Årlig investeringsvinst på minst 100 Mkr

Förstärkt hållbarhetsarbete 2022-2024



- 
- Producera lägenheter till rimlig hyra
 - Renovera 200 lägenheter per år till rimlig hyra
 - Ökad kundupplevelse – ökat fastighetsvärde



**Minska energi-
förbrukningen
10%
2022-2024**

Stabilt i utmanande tider

- Omstrukturering av swapportföljen, ökad säkringsgrad
- Stor andel bankfinansiering
- Snittränta historiskt mellan 1,9% och 2,6%
- Yield 4%, belåningsgrad 53%



Fullt fokus framåt

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Förvärv

Frågor & svar