



Q3

Delårsrapport
januari - september 2022

Olof Andersson, VD
Mari-Louise Hedbys,
vice VD och ekonomichef

TRIANON 

Q3 2022:

Ökade hyresintäkter, ökat driftnetto och ökat förvaltningsresultat

0,66 kr/
aktie

Hyresintäkter
173 Mkr
+12%

Driftnetto
126 Mkr
+19%

Förvaltnings-
resultat
71 Mkr
+2%

Periodens resultat
112 Mkr

Avkastning eget
kapital
8%

Januari - september 2022:

Stabila ökningar

2,90 kr/
aktie

Hyresintäkter
515 Mkr
+12%

Driftnetto
333 Mkr
+13%

Förvaltnings-
resultat
197 Mkr
+4%

Periodens resultat
481 Mkr

Avkastning eget
kapital
12%

Finansiella mål

Förvaltningsresultat: öka > 12%

Utfall 2021: 13%

Utfall jan-sep 2022: 4%

Avkastning på eget kapital: > 12%

Utfall 2021: 31%

Utfall jan-sep 2022: 12%

Belåningsgrad: < 60%

Utfall 2021: 53,5%

Utfall jan-sep 2022: 53,6%

Räntetäckningsgrad: > 1,75 ggr

Utfall 2021: 3,2 ggr

Utfall jan-sep 2022: 2,8 ggr

➔ Investeringsvinst projekt: > 100 Mkr

Utfall jan-sep 2022: 92 Mkr

Mål: Årlig investeringsvinst från projektportföljen: > 100 Mkr

Viktiga händelser under Q3 2022

- Fortsatt stark nettouthyrning, 7,2 Mkr
- Fortsatt ökning av hyresintäkterna samt ökat förvaltningsresultat
- Försäljning av 391 bostäder till unga på centralt läge i Malmö genom forward funding
- Försäljning av projektet Kv Hanna med 111 lägenheter i Burlöv till Burlöv Center Fastighets AB. Projektet kommer att genomföras via joint venture med Wallfast
- Fyra arkitektteam har valts ut för nya gestaltningen av Limhamns silor, ett bostadsrättsprojekt på bästa läge i Limhamn, 15 000 kvm BTA

Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	172,8	154,9	514,7	458,2	618,1
Driftnetto	125,6	105,9	333,2	294,5	396,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9,5	22,6	18,5	22,6	41,7
Finansiella kostnader	-39,4	-22,4	-94,5	-64,7	-90,2
Förvaltningsresultat	71,4	70,0	196,5	189,1	253,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	47,2	215,3	177,6	702,7	1 311,2
Värdeförändring derivat	7,3	13,3	202,7	52,7	66,5
Skatt på periodens resultat	-20,7	-60,6	-101,8	-186,6	-355,5
Periodens resultat	111,9	258,8	481,1	778,2	1 310,5

Periodens totalresultat hänförligt till:

<i>Moderbolagets aktieägare</i>	<i>111,9</i>	<i>258,3</i>	<i>481,1</i>	<i>771,3</i>	<i>1 305,0</i>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>0,0</i>	<i>0,5</i>	<i>0,0</i>	<i>6,9</i>	<i>5,5</i>

Nyckeltal

Mkr	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Resultat per aktie, kr	0,66	1,66	2,90	4,96	8,41
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,8	2,8	3,2	3,2
Överskottsgrad, %	67,8	68,4	63,1	64,3	64,1

Hysesintäkter
515 Mkr
+12%

Driftnetto
333 Mkr
+13%

Förvaltningsresultat
197 Mkr
+4%

Kassaflöde
1,96
kr/aktie

Resultat per aktie
2,90 kr/aktie

Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	13 136,2	11 042,4	12 665,5
Summa anläggningstillgångar	13 839,9	11 664,8	13 314,8
Summa omsättningstillgångar	289,8	216,0	266,4
SUMMA TILLGÅNGAR	14 129,6	11 880,8	13 581,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 599,0	4 305,7	5 217,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	28,0	26,6
<i>Summa eget kapital</i>	<i>5 599,0</i>	<i>4 333,7</i>	<i>5 243,9</i>
Summa långfristiga skulder	3 615,0	4 232,5	4 605,4
Summa kortfristiga skulder	4 915,6	3 314,6	3 731,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 129,9	11 880,8	13 581,1

Nyckeltal

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	38,83	30,56	36,16
Belåningsgrad, %	53,6	56,3	53,5
Soliditet	39,6	36,5	38,6

Fastighetsvärde
13,1 Mdkr
+19%

Långsiktigt
substansvärde exkl
hybrid
6,1 Mdkr
+32%

Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl hybrid
38,83
kr/aktie

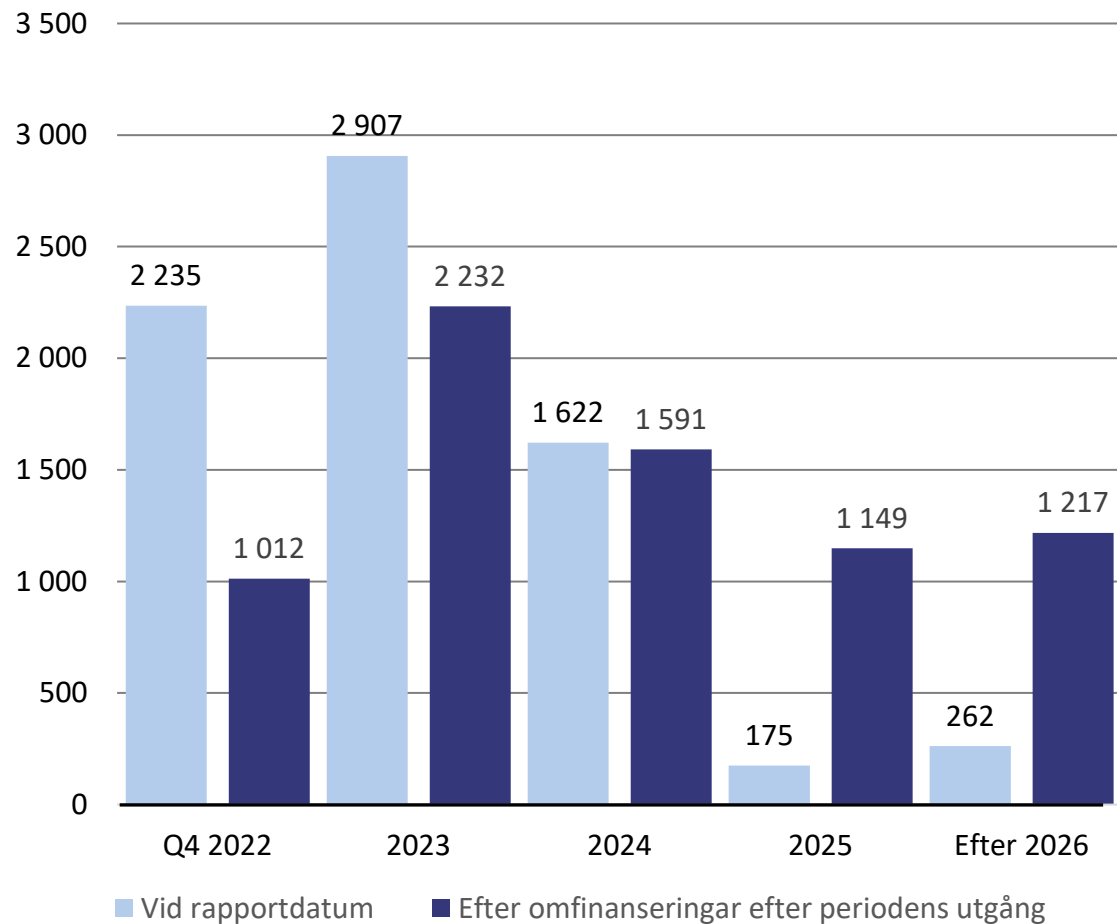
Belåningsgrad
53,6%

Soliditet
39,6%



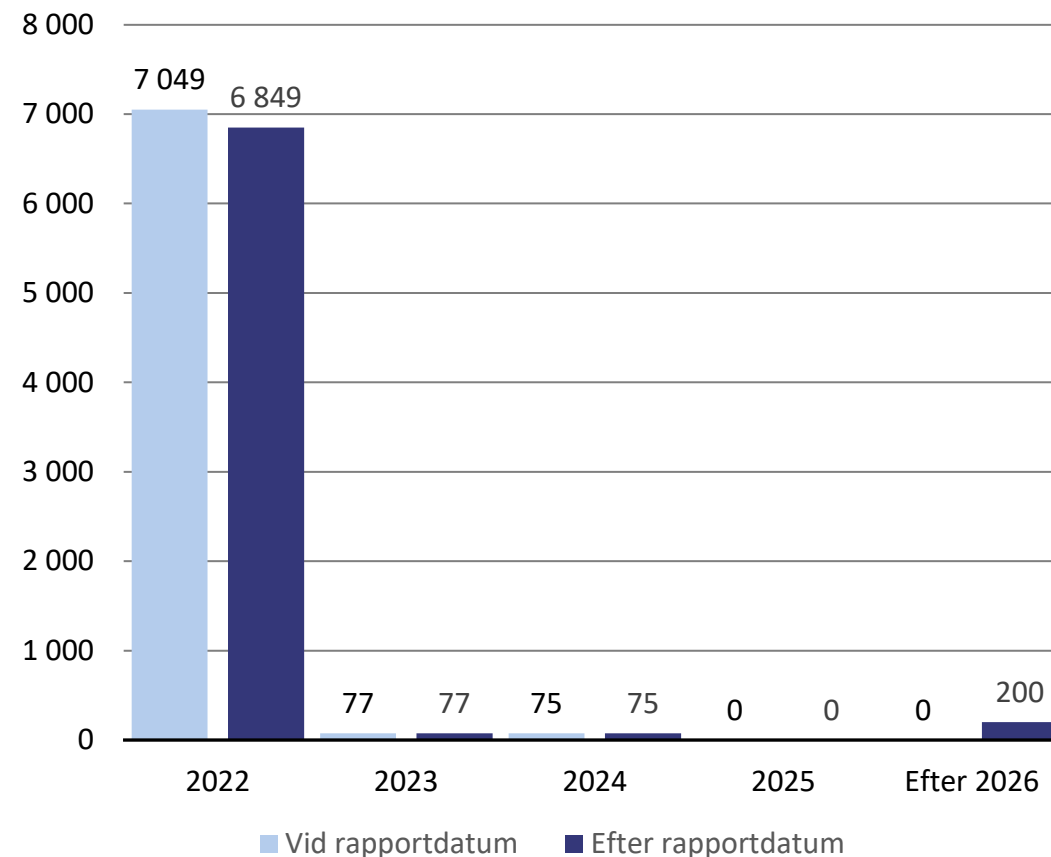
Finansiell ställning

Kapitalbindning



- Kapitalbindning 3,2 år efter omfinansiering

Räntebindning



- Snittränta 2,18% jul-sep
- Snittränta 1,97% jan-sep

Finansiering

- Omfinansiering av befintliga lån i Handelsbanken
- Länkat till Trianons sociala och gröna hållbarhetsmål
- 1,9 Mdkr, löptid 3 respektive 6 år
- Ökad kapitalbindning till i snitt 3,2 år

Förstärkt hållbarhetsarbete 2022-2024



- Renovera 200 lägenheter per år till rimlig hyra
- Producera lägenheter till rimlig hyra
- Ökad trygghet och attraktivitet – ökat fastighetsvärde
- Jobbskapande åtgärder
- Stiftelsen Momentum



Öka andelen
förnybar
energi



Minska energi-
förbrukningen
10%
2022-2024

Intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021
Hyresvärde	755,3	750,9	746,3	737,8	687,8
Vakanser	-24,6	-20,2	-20,9	-22,3	-24,3
Kontrakterade vakanser	-5,4	-6,7	-11,8	-11,6	-8,5
Rabatter	-6,5	-5,1	-4,5	-3,1	-2,2
Övriga intäkter	6,1	6,1	6,0	6,2	6,4
Hyresintäkter	724,9	724,9	715,1	707,0	659,2
Fastighetskostnader	-222,7	-222,7	-221,8	-221,1	-196,9
Fastighetsadministration	-21,2	-22,1	-22,1	-21,4	-21,4
Driftsöverskott	481,0	480,0	471,2	464,5	440,9
Överskottsgrad	66%	66%	66%	66%	67%
Central administration	-56,0	-56,0	-56,0	-56,0	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	26,2	24,4	23,5	20,2	20,4
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,0	-5,5
Finansiella intäkter och kostnader	-153,7	-126,4	-133,9	-128,3	-116,9
Förvaltningsresultat	291,4	316,0	298,7	294,4	282,8
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	291,4	316,0	293,7	281,1	266,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,7	1,7	2,0

Hyresvärde
755 Mkr

Rabatter och
vakanser
36 Mkr

Intjäningsförmåga
**1,85
kr/aktie**

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl JV
**2,08
kr/aktie**

Netto-
uthyrning
12,3 Mkr

Intjäningsförmåga, påverkan marknadsräntor

Mkr	30 sep 2022	Ränta 4%	Ränta 5%
Hysesintäkter	725	781	781
Fastighetskostnader	-223	-229	-229
Fastighetsadministration	-21	-22	-22
Driftsöverskott	481	530	530
<i>Överskottsgrad</i>	<i>66%</i>	<i>68%</i>	<i>68%</i>
Central administration	-56	-58	-58
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	26	26	26
Tomträttsavgäld	-6	-6	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-154	-282	-352
Förvaltningsresultat	291	211	140

Tabellen visar påverkan på förvaltningsresultatet vid en snittränta på 4 respektive 5 procent.
 Räntekostnaden har beräknats på utgående räntebärande skuld minskat med likvida medel, dvs nettoskuld.
 Hysesintäkter har räknats upp med 7 procent och kostnader med 3 procent.
 Kontrakterade vakanser har lagts till hysesintäkter.

Joint Ventures

An architectural rendering of a modern shopping center at dusk. The building features a prominent sign for 'Burlöv center' in red neon on the left and 'Rosengård Centrum' in red neon on the right, separated by a stylized leaf logo. The ground floor is filled with various shops and restaurants, including 'Five tastes', 'Dinner Garden', and 'street food'. People are walking on the sidewalk, and a bicycle is parked near a tree. The sky is a mix of blue and orange from the setting sun.

Intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

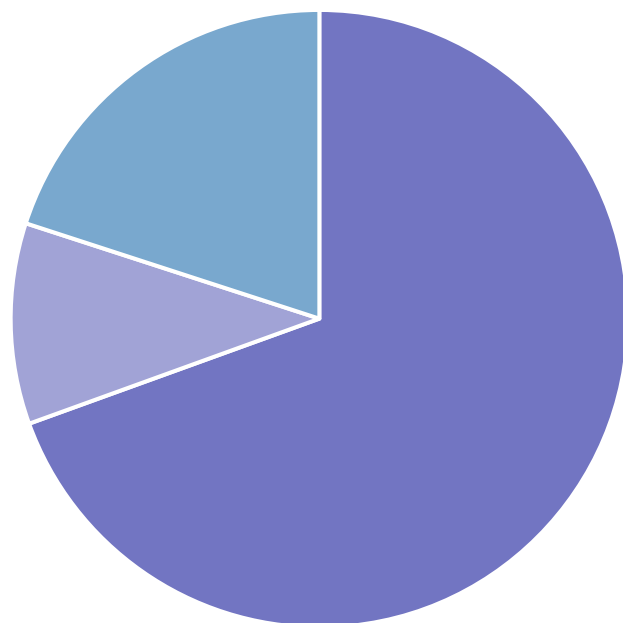
Fastighet

Trianons andel

Burlöv Arlöv 22:189	50%
Burlöv Kv Hanna	50%
Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center 50%	
Malmö Bojen 1	50%
Malmö Fendern 1	50%
Malmö Landshövdingen 1,	
Rosengård Centrum	50%
Malmö Smedjan 2	50%

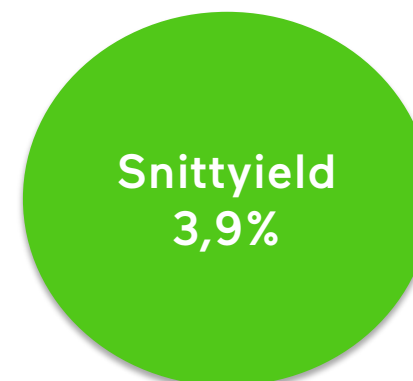
Intressebolag och joint venture Mkr	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021
Hyresvärde	155,8	154,2	149,6	154,0	152,0
Vakanser	-19,0	-17,4	-13,7	-25,4	-30,6
Kontrakterade vakanser	-1,4	-5,8	-4,9	-5,9	-1,5
Rabatter	-6,0	-5,2	-5,8	-6,6	-4,1
Hyresintäkter	129,4	125,9	125,2	116,1	115,9
Fastighetskostnader	-43,8	-43,8	-44,7	-44,0	-45,0
Fastighetsadministration	-3,8	-3,8	-3,9	-3,6	-3,7
Driftsöverskott	81,8	78,3	76,6	68,5	67,2
<i>Överskottsgrad</i>	<i>63%</i>	<i>62%</i>	<i>61%</i>	<i>59%</i>	<i>58%</i>
Central administration	-10,2	-10,2	-10,4	-9,7	-8,6
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-17,6	-17,6	-17,6	-16,8	-16,2
Förvaltningsresultat	52,4	48,9	46,9	40,3	40,8

Våra segment



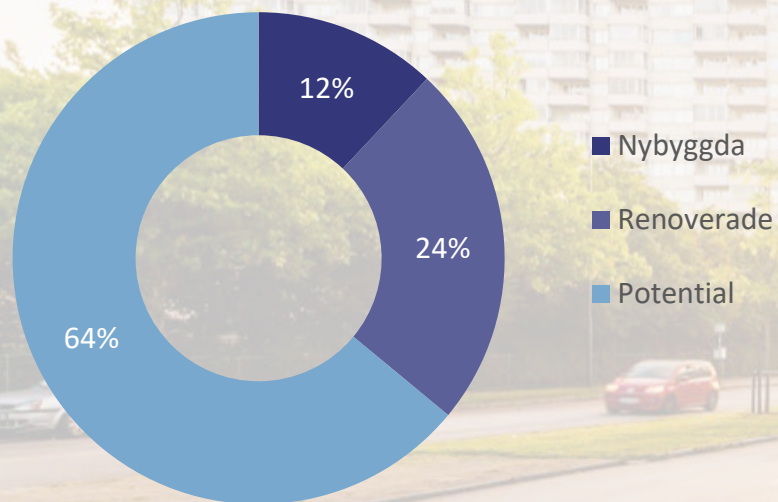
	Bostäder
	Samhäll
	Kommersiellt

Andel av fastighetsvärde, %	Fastighetsvärde, Mdkr	Avkastning, %
74	9,5	3,6
11	1,5	4,3
15	1,9	4,8

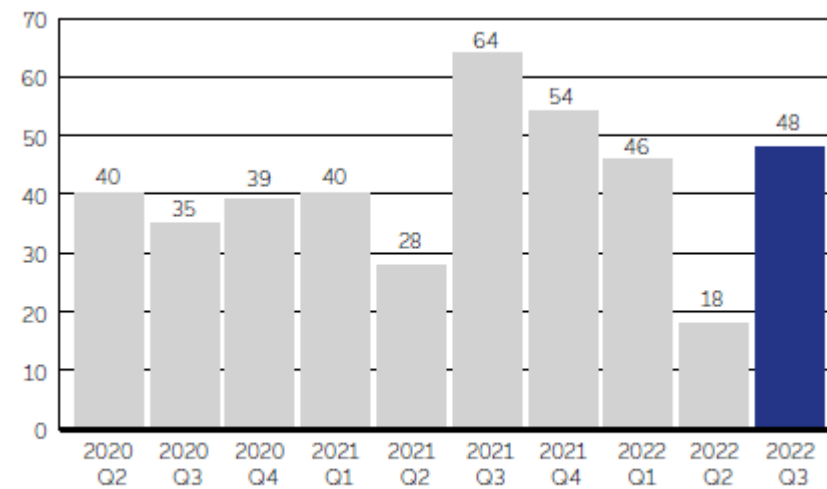


Bostäder

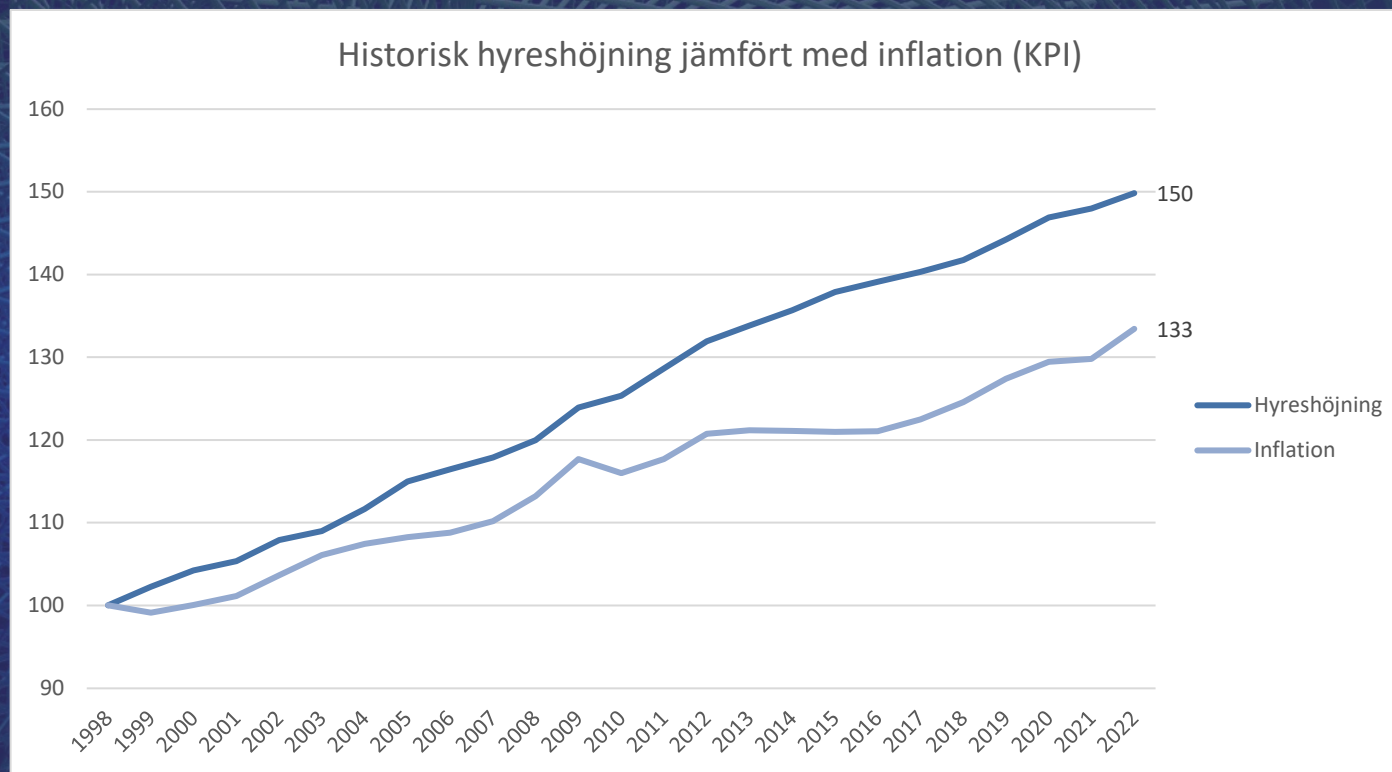
5 000 lägenheter i Malmöregionen



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Hyreshöjning jämfört med inflation



År 1998 = 100

Perioden 1999-2022:

Hyreshöjning	50%
Inflation	33%



Entré

Från köpcenter till samhällsservice, bostadsnära
handel och upplevelser

Uthyrningsgrad - från 48 till 90 procent



Projektvinst
Q1-Q3:
92 Mkr

Projektportfölj
700 lägenheter i produktion
Mål: Årlig investeringsvinst på minst 100 Mkr

Säljer byggrätt i Burlöv till Tornet

- Överenskommet fastighetsvärde 45 Mkr, 12 500 kvm
- Försäljningspriset om 3 600 kr/kvm överstiger bokfört värde per 31 december 2021 - vinsten redovisas i Q4
- Stadsutvecklingsprojekt på strategiskt läge i Burlöv



Fullt fokus framåt

- Stark finansiell ställning
- Positiv nettouthyrning
- Engagerat team
- Hög tillväxt i regionen
- Säkra intäkter

Frågor & svar