

Q3

Delårsrapport januari-september 2021
Fastighets AB Trianon (publ)

Resultat i korthet för perioden januari-september 2021

- Hyresintäkterna ökade med 13 procent och uppgick till 458,2 Mkr (405,5).
- Driftsöverskottet ökade med 9 procent och uppgick till 294,5 Mkr (269,6) och överskottsgraden uppgick till 64 procent (66).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent och uppgick till 189,1 Mkr (170,3).
- Periodens resultat uppgick till 778,2 Mkr (344,8) varav 771,3 Mkr (339,0) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden om 19,85 kr (8,65).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 702,7 Mkr (320,8).
- Värdeförändring derivat uppgick till 52,7 Mkr (-72,4).

Resultat i korthet tredje kvartalet 2021

- Hyresintäkterna ökade med 9 procent och uppgick till 154,9 Mkr (142,3).
- Driftsöverskottet ökade med 4 procent och uppgick till 105,9 Mkr (102,3) och överskottsgraden uppgick till 68 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent och uppgick till 70,0 Mkr (67,8).
- Periodens resultat uppgick till 258,8 Mkr (230,0) varav 258,3 Mkr (228,1) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden om 6,63 (5,93).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 215,3 Mkr (217,2).
- Värdeförändring derivat uppgick till 13,3 Mkr (-2,5).

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de på sidan 38 visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 10 november 2021 kl 08.00.

TRIANON 

Väsentliga händelser under kvartalet

- Försäljning av 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö till Fastighets AB Hemmaplan, ett bolag gemensamt ägt av Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. Bolaget redovisas efter tillträdet den 1 september som joint venture.
- Förvärv av centralt beläget bostadsprojekt i Svedala omfattande 3 700 kvm fördelat på 53 lägenheter.
- Förvärv av ytterligare B-aktier i Signatur Fastigheter, vilket innebär ett innehav om 45,8 procent och att gränsen för budplikt därigenom passerats. Ett budpliktsbud på Signatur Fastigheter offentliggörs och därefter erbjudandehandling till aktieägarna. Den 21 september meddelas utfallet av budpliktsbudet som innebär att Trianon innehar 96,1 procent av aktierna. Bolaget redovisas från och med den 1 september som koncernbolag.

- Förvärv av minoritetsandelar motsvarande 50 procent av handelsfastigheten Skrattnåsen 13 i centrala Limhamn och äger efter förvärvet 100 procent i bolaget och fastigheten.
- Efter försäljning av Rosengård Centrum och förvärv av Signatur Fastigheter uppnår Trianon målet att 80 procent av fastighetsvärdet ska utgöras av bostäder och samhällsfastigheter.

Händelser efter periodens utgång

- Emitterar ytterligare företagsobligationer om 150 Mkr för finansiering av nya fastighetsprojekt och löpande verksamhet.
- Förvärv av handelsfastighet i bostadsområdet Hermodsdal i Malmö.
- Klartecken att byggstarta 500 bostäder i Rosengård och Norra Sorgenfri efter att detaljplanerna vunnit laga kraft i oktober.
- Styrelsen beslutar om justerade finansiella mål och hållbarhetsmål 2022-2024. Se sidan 6.

Januari-september 2021

Hyres- Intäkter	Driftsöver- skott	Förvaltnings- resultat	Periodens resultat	Fastighets- värde
458 Mkr	295 Mkr	189 Mkr	778 Mkr	11 042 Mkr

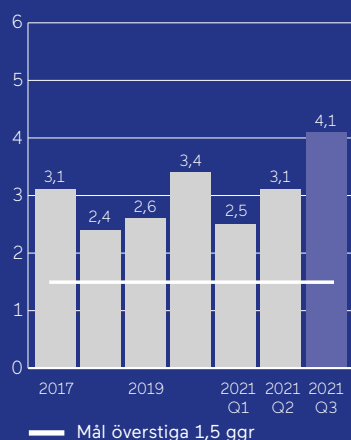
Nyckeltal	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Hyresintäkter, Mkr	155	142	458	406	553
Driftöverskott, Mkr	106	102	295	270	368
Förvaltningsresultat, Mkr	70	68	189	170	224
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	215	217	703	321	406
Periodens totalresultat, Mkr	259	230	778	345	537
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	11 042	9 391	11 042	9 391	9 462
Balansomslutning, Mkr	11 881	9 906	11 881	9 906	10 303
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,0	3,2	2,8	3,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	25%	29%	26%	15%	17%
Belåningsgrad, %	56%	55%	56%	55%	56%
Soliditet, %	36%	35%	36%	35%	35%
Eget kapital per aktie, kr	114,05	89,71	114,05	89,71	94,28
Eget kapital per aktie, kr*	102,89	76,58	102,89	76,58	82,33
Resultat per aktie, kr	6,63	5,93	19,85	8,65	13,24
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	133,38	107,82	133,38	107,82	112,86
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	122,22	94,69	122,22	94,69	100,90
Hyresvärde, Mkr	688	644	688	644	653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	95%	95%	95%	95%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	460	401	460	401	402

* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.



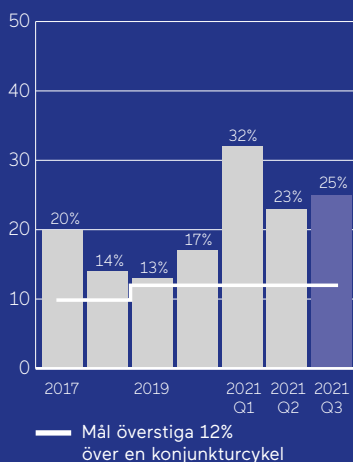
Finansiella mål

Räntetäckningsgrad, ggr



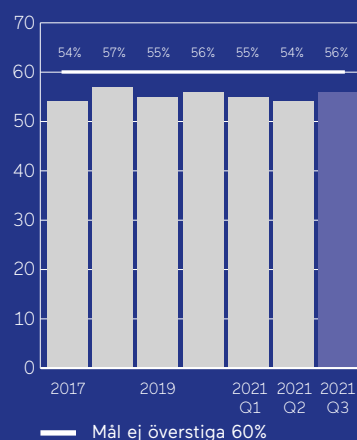
Nytt finansiellt mål 1,75 ggr ↗

Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



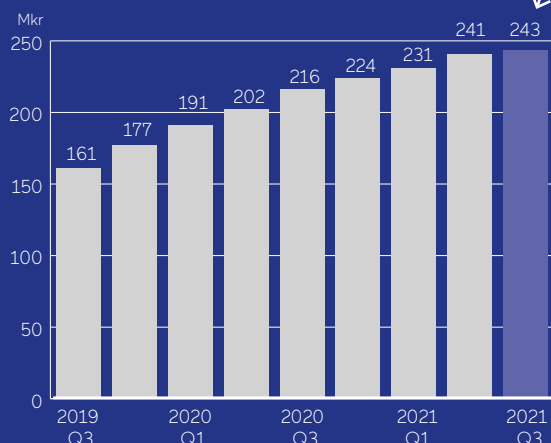
Ökning med 13% ↓

Belåningsgrad, %

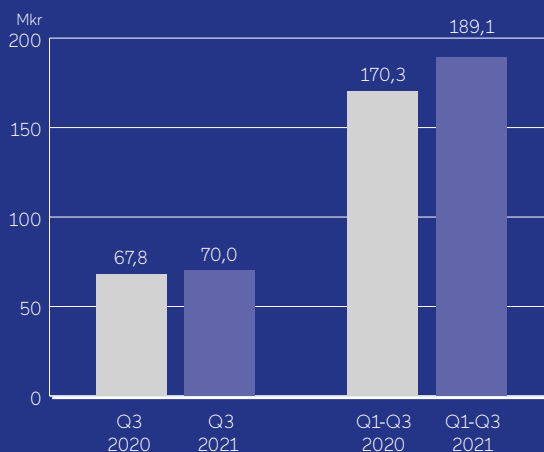


Ökning med 11% ↘

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån

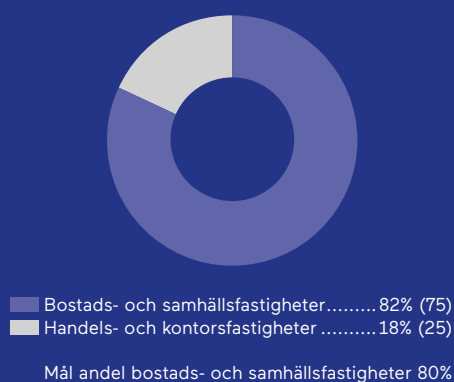


Förvaltningsresultat, Mkr



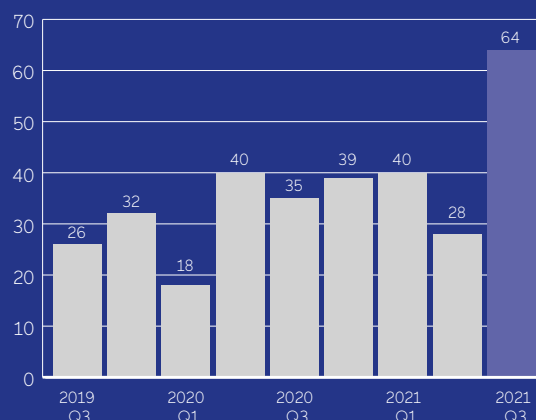
Mål ökning med 12% årligen

Andel av fastighetsvärde



Detta mål är uppnått och utgår i de nya målen 2022-2024 ↗

Antal renoverade lägenheter per kvartal



VD har ordet

Strategiska transaktioner ökar intjäningsförmågan



Vi lägger ett transaktionsintensivt och innehållsrikt kvartal till handlingarna där vi vid periodens slut äger fastigheter för 11,0 miljarder kronor. Med marginal når vi målet om 80 procent bostäder och samhällsfastigheter i vårt bestånd.

Under det tredje kvartalet gjorde vi strategiska transaktioner där vi först sålde och sedan köpte, vilket ökade intjäningsförmågan med 5 procent jämfört med andra kvartalet och 17 procent jämfört med tredje kvartalet 2020. Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 154,9 Mkr (142,3), driftnettot ökade med 4 procent till 105,9 Mkr (102,3) och förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 70,0 Mkr (67,8). Om försäljningarna skett vid kvartalsskiftet hade vi haft en ökning av förvaltningsresultatet i nivå med vår målsättning.

Transaktioner, joint ventures och intressebolag

Marknaden är oerhört stark och det tredje kvartalet innebar ett fortsatt högt tempo, där vårt bud på och senare förvärv av Signatur Fastigheter utgjorde den viktigaste händelsen. Förvärvet av Signatur Fastigheter med ett fastighetsbestånd värderat till 1,5 Mdkr har varit möjligt tack vare försäljningen av den kommersiella delen av Multihuset på Limhamn samt 50 procent av Rosengård Centrum. Det är två kommersiella fastigheter som vi utvecklat genom åren och som nu attraherat nya investerare på egna meriter.

Vi är väldigt nöjda med förvärvet av Signatur Fastigheter, vårt största förvärv genom tiderna och som tillför 800 lägenheter samt ett antal samhällsfastigheter, framför allt i Malmö med omnejd. Dessutom med en yield på nästan 4,3 procent. Det här är ett förvärv som påverkar vår tillväxt framåt på ett positivt sätt och som dessutom drar ner risken, då vår fastighetsportfölj nu till 82 procent består av bostäder och samhällsfastigheter. Vi ser fram emot att välkomna 13 nya medarbetare från Signatur Fastigheter att vara med på Trianons fortsatta tillväxtresa.

I juli förvärvade vi ett centralt beläget bostadsprojekt i Svedala med 53 hyreslägenheter som Västbygg nyligen byggstartat och som beräknas stå klara 2023. Lägenheterna ligger i direkt anslutning till Svedala centrum och tågstationen. Förvärvet kompletterar vårt befintliga bostadsbestånd i Svedala.

Under kvartalet sålde vi 50 procent av Rosengård Centrum till Fastighets AB Hemmaplan, ett bolag gemensamt ägt av Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. I ett joint venture kommer vi tillsammans att utveckla Rosengård Centrum med ny handel, ny samhällsservice och nya bostäder, samtidigt som vi kan växla upp vårt hållbarhetsarbete i området.

Det nu 50-åriga Burlöv Center fortsätter att utvecklas i rätt riktning med nya stabila uthyrningar. Glädjande är också att säljstarten satt i gång av 111 lägenheter i Hanna Tower i Kvarteret Hanna. Vi ser fram emot att bygga över 1 000 bostäder i det expansiva området i anslutning till det som kommer att bli Burlöv Centralstation med tåg till Malmö och Lund på 5-7 minuter var tionde minut.

Jag är övertygad om att joint ventures som Rosengård Centrum och Burlöv Center kommer att vara lönsamma stadsutvecklingsprojekt med ett stort mått värdeskapande, både för Trianons ägare och för människor som bor och verkar i områdena.



Mål och fokus framåt

Trianons styrelse har fattat beslut om uppdaterade finansiella mål och hållbarhetsmål för 2022-2024.

Tillsammans med ett fantastiskt team bestående av 90 engagerade medarbetare, känner jag mig komfortabel med att vi ska fortsätta att leverera även på våra nya mål. Vårt fokus på ett expansivt Malmö med omnejd, en stabil bas av över 80 procent bostäder och samhällsfastigheter samt vår goda finansiella ställning möjliggör fortsatt goda förutsättningar för tillväxt och värdeskapande.

Tack till alla som är med på resan!



Olof Andersson, VD



Kort om Trianon

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande.

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.

Vision

Trianon ska vara det mest lönsamma och välskötta fastighetsbolaget i Malmö.

Finansiella mål

I och med att målet om 80 procent bostäder och samhällsfastigheter är uppnått har styrelsen den 9 november 2021 beslutat om uppdaterade finansiella mål 2022-2024.

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen. (oförändrat)
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel. (oförändrat)
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%. (oförändrat)
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75 ggr. (nytt, tidigare mål 1,5 ggr)
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr. (nytt)

Nya mål
2022-2024



Hållbarhetsmål

Trianon har under ett flertal år arbetat systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Detta arbete har genererat både samhällsnytta och kundnytta och kommer att fortsätta tillämpas på nya förvärv i de områden Trianon verkar.

Ett nytt hållbarhetsmål har tillförts 2022-2024 som syftar till ett ökat fokus på företagets arbete med den miljömässiga hållbarheten:

- Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022-2024. (nytt)

Tidigare hållbarhetsmål att bygga fler hyreslägenheter med rimliga hyror samt renovera 200 lägenheter per år kvarstår. Därtill fortsätter vårt sociala arbete med jobb- och trygghetsskapande åtgärder i våra områden.

I Trianons hållbara hybridobligation ingår både sociala och miljörelaterade hållbarhetsmål för att utveckla områden i södra och östra Malmö där delar av Trianons bestånd finns. Utfallet av hållbarhetsmålen rapporteras årligen i maj samt i bolagets års- och hållbarhetsredovisning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Strategi

- Fokusera på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö med omnejd.
- Förvärva nya fastigheter med utvecklingspotential med fokus på bostads- och samhällsfastigheter.
- Utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Utveckla fastighetsportföljen genom fortsatt nybyggnation av bostäder.
- Färdigutvecklade fastigheter kan avyttras.
- Aktivt arbeta för att nå hållbarhetsmålen med ett hållbarhetsarbete som genomsyrar hela organisationen.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors-, och samhällsfastigheter belägna i Malmö samt Svedalas, Burlövs och Skurups kommuner. Sedan förvärvet av Signatur Fastigheter äger Trianon även fastigheter i Trelleborg, Lund, Landskrona, Eslöv, Bjuv, Klippan, Helsingborg, Hässleholm, Osby, Vimmerby och Stockholm.

Trianon konsoliderar totalt 145 fastigheter och delägar ytterligare 6 fastigheter som redovisas som intresseföretag och joint venture vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 460 000 kvm exklusive cirka 3 000 stycken garage- och parkeringsplatser. Fastighetsvärdet uppgick till 11,0 Mdkr vid periodens slut.



Aktier

Bolaget har totalt 37 751 490 aktier och dessa fördelar sig på 1 521 118 A-aktier och 36 230 372 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 5 144 155 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 94 378 725 kronor och kvotvärdet per aktie till 2,50 kronor.

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm segmentet Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2021 var 210,00 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 7,6 Mdkr den 30 september 2021.

Konvertibellån

Incitamentsprogram till personalen i form av konvertibellån tecknades under 2019 till ett belopp om 11,4 Mkr, i enlighet med beslut på bolagets årsstämma den 7 maj 2019. Cirka en tredjedel av samtliga anställda deltog i programmet. Konverteringskursen uppgår till 78 kronor. Vid full konvertering innebär det att 146 153 nya B-aktier tillkommer och att bolagets aktiekapital ökar med 365 382,50 kronor, vilket motsvarar en utspädning på cirka 0,4 procent av kapitalet och cirka 0,3 procent av rösterna. Konvertibellånet löper på tre år och konvertering sker i slutet av 2022.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0009921471

Aktiekapitalets utveckling

Besluts- tidpunkt	Händelse	Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen		Summa aktier	Aktiekapital (SEK)	
		A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-aktier		Förändring	Totalt
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	1 114 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	1 171 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	2 595 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 818 212	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	4 489 912	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	5 387 894	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	6 389 886	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	7 028 875	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (1:4)	0	0	18 021 120	10 094 380	28 115 500	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	28 115 500	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	34 365 500	15 625 000	85 913 750
2019-11-27	Nyemission	0	2 100 000	1 521 118	34 944 382	36 465 500	5 250 000	91 163 750
2020-07-08	Nyemission	0	1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
2021-08-03	Nyemission genom apport	0	285 990	1 521 118	36 230 372	37 751 490	714 975	94 378 725
Summa				1 521 118	36 230 372	37 751 490		94 378 725



Ägare

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 27 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster.

Ägandet av bolagets totala antal aktier framgår enligt tabell nedan.

Ägare per den 30 september 2021

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson privat och via bolag	10 359 235	27,44%	1 686 394,9	32,78%
Briban Invest AB	10 350 763	27,42%	1 685 547,7	32,77%
AB Grenspecialisten	3 752 524	9,94%	375 252,4	7,29%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 646 001	9,66%	364 600,1	7,09%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 008 985	2,67%	168 961,9	3,28%
SEB Sverigefond Småbolag	1 366 515	3,62%	136 651,5	2,66%
Familjen Eklund privat och via bolag	915 000	2,42%	91 500,0	1,78%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	740 917	1,96%	74 091,7	1,44%
SEB Nanocap	469 475	1,24%	46 947,5	0,91%
Idoffs Fastigheter AB	450 000	1,19%	45 000,0	0,87%
Övriga aktieägare	4 692 075	12,43%	469 207,5	9,12%
Summa	37 751 490	100,00%	5 144 155,2	100,00%

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Resultat, intäkter och kostnader

Januari-september 2021

Resultatposterna nedan avser perioden januari-september 2021. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 458,2 Mkr (405,5), vilket motsvarar en ökning med 13 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Hyresintäkterna har påverkats av förvärvet av Signatur Fastigheter med 7,1 Mkr då bolagets konsolideras sedan den 1 september 2021.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 4,8 Mkr (7,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95).

Det totala hyresvärdet den 30 september 2021 uppgick till 687,8 Mkr (644,2). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt uthyrning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 165,7 Mkr (137,3). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första och andra kvartalet.

Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 132 (93) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 294,5 Mkr (269,6) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Överskottsgraden uppgick till 64 procent (66).

Hyresintäkter, driftskostnader samt driftnetto har påverkats under tredje kvartalet av transaktionerna avseende Rosengård Centrum och Signatur Fastigheter. Rosengård Centrum redovisas sedan den 1 september 2021 som joint venture och Signatur Fastigheter konsolideras från och med samma datum.

Central administration

Central administration uppgick till 39,9 Mkr (32,6) och utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Totalt antal anställda inklusive både koncern-gemensamma funktioner och fastighetsadministration uppgick till 90 (67) varav 46 (31) tjänstepersoner. I samband med förvärvet av Signatur Fastigheter har antal anställda ökat med 14 personer.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 22,6 Mkr (-0,2 Mkr) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 2,3 Mkr (0,3). Värdeförändringar om 21,3 Mkr är hänförligt till omvärdering av intressebolagsandelar i Signatur Fastigheter i samband med övergång till konsolidering som dotterföretag. Vid omvärdering har använts det pris som betalades för de aktier som medförde att Trianon erhöll bestämmande inflytande i bolaget.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 64,7 Mkr (62,4) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 1,9 procent (2,2). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter medan omförhandling av lån och lägre kostnader för obligationsfinansiering har minskat den genomsnittliga räntekostnaden.

Räntekostnader för nyttjanderätter avseende tomrätter uppgick till 5,0 Mkr (4,8).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 702,7 Mkr (320,8) för perioden. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt marknadsvärdeförändring i bostadsbeståndet.



Samtliga fastigheter har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,1 procent (4,5) samt för bostadsfastigheter till 4,0 procent (4,3).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 52,7 Mkr (-72,4) för perioden. Av detta avser -20,8 Mkr (-20,4) under perioden betald swapränta. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -186,6 Mkr (-73,3). Uppskjuten skatt hänförligt till värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till -169,5 Mkr (-84,5) samt värdeförändringar av derivatinstrument -15,5 Mkr (11,2). Skatt hänförlig till föregående år uppgick till -1,6 Mkr (0,0).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 778,2 Mkr (344,8), varav 771,3 Mkr (339,0) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 19,85 kronor per aktie (8,65) före utspädning och till 19,81 kronor per aktie (8,64) efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 26 procent (15) och ökningen hänför sig främst till ökat förvaltningsresultat samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 46,8 Mkr (46,1). Rörelseresultatet uppgick till -21,5 Mkr (-17,5).

Värdeförändringar derivat uppgick till 53,7 Mkr (-7,9) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Värdeförändring av derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt på periodens resultat uppgick till -13,6 Mkr (1,7) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av derivat samt aktuell skatt.

Emelie Thufvesson, Jonas Karlsryd och Anna-Lena Mårtensson.



Resultat, intäkter och kostnader

Juli-september 2021

Resultatposterna nedan avser perioden juli till september 2021. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 154,9 Mkr (142,3), vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Hyresintäkterna har påverkats av förvärvet av Signatur Fastigheter med 7,1 Mkr då bolagets konsolideras sedan den 1 september 2021.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till -0,7 Mkr (2,6).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 49,7 Mkr (40,1). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Fastighetskostnaderna har påverkats negativt av höga elpriser under perioden.

Renoveringsarbeten av lägenheter har varit fortsatt hög och 64 (35) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 105,9 Mkr (102,3) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 3 procent. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (72).

Hyresintäkter, driftskostnader samt driftnetto har påverkats under tredje kvartalet av transaktionerna avseende Rosengård Centrum och Signatur Fastigheter. Rosengård Centrum redovisas sedan den 1 september 2021 som joint venture och Signatur Fastigheter konsolideras från och med samma datum.

Central administration

Central administration uppgick till 15,0 Mkr (11,0). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 22,6 Mkr (-0,4 Mkr) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 1,8 Mkr (0,1).

Värdeförändringar om 21,3 Mkr är hänförligt till omvärdering av intressebolagsandelar i Signatur Fastigheter i samband med övergång till konsolidering som dotterföretag. Vid omvärdering har använts det pris som betalades för de aktier som medförde att Trianon erhöll bestämmande inflytande i bolaget.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 22,4 Mkr (22,1) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 1,9 procent (2,3).

Räntekostnader för nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 1,6 Mkr (1,6).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 215,3 Mkr (217,2) för perioden. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt marknadsvärdeförändring i bostadsbeståndet. Samtliga fastigheter har intervärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 13,3 Mkr (-2,5) för perioden. Av detta avser -5,4 Mkr (-7,3) under perioden betald swapränta. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -60,6 Mkr (-52,0).



Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 258,8 Mkr (230,0), varav 258,3 Mkr (228,1) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 6,63 kronor per aktie (5,93) före utspädning och till 6,61 kronor per aktie (5,92) efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 25 procent (29) och minskningen hänför sig främst till värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna.

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivat-instrument beräknat på nettoskuden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Hyresvärde	687,8	648,9	675,3	653,4	644,2
Vakanser*	-24,3	-24,7	-27,1	-25,4	-28,9
Kontrakterade vakanser**	-8,5	-1,2	-2,5	-4,3	
Rabatter	-2,2	-4,2	-5,6	-6,5	-5,1
Övriga intäkter	6,4				
Hyresintäkter	659,2	618,8	640,0	617,2	610,2
Fastighetskostnader	-196,9	-186,4	-190,9	-183,6	-186,1
Fastighetsadministration	-21,4	-19,6	-19,2	-18,0	-18,0
Driftsöverskott	440,9	412,8	430,0	415,6	406,1
Överskottsgrad	67%	67%	67%	67%	67%
Central administration	-56,0	-44,0	-44,0	-41,6	-41,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	20,4	10,6	4,3	4,3	0,4
Tomträttsavgäld	-5,5	-6,7	-7,0	-7,0	-6,7
Finansiella intäkter och kostnader	-116,9	-104,2	-118,0	-120,6	-117,2
Förvaltningsresultat	282,8	268,5	265,3	250,7	241,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	281,1	266,5	257,7	243,1	233,4
Innehav utan bestämmande inflytande	1,7	2,0	7,6	7,6	7,6

* Vakanser har påverkats av pandemin i handelssegmentet

** Från och med 2020Q4 redovisas vakanser som är uthyrda med tillträde inom 12 månader



Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för intressebolag och joint venture. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Tabellen är presenterad som 100 procent av fastighetens intjäningsförmåga och Trianons ägarandel framgår av tabellen nedan. Denna har beräknats enligt samma principer som för koncernföretag.

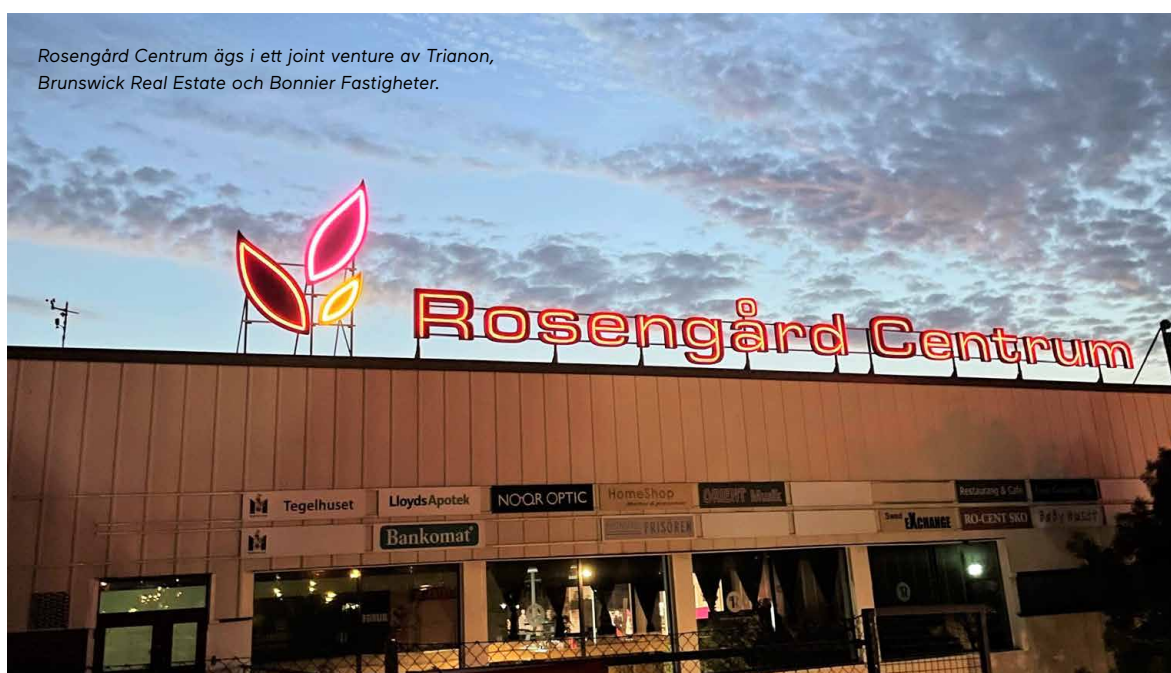
Trianon förvärvade tillsammans med Wallfast fastigheten Burlöv Center i slutet av 2020, ett stort stadsutvecklingsprojekt med möjlig utveckling av 1 000 bostäder. Rosengård Centrum ägs sedan den 1 september 2021 genom ett joint venture gemensamt ägt av Trianon, Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. Tillsammans kommer Rosengård Centrum att utvecklas med ny bostadsnära handel, ny samhällsservice och nya bostäder.

Fastighet	Trianons andel
Landshövdingen 1, Rosengård Centrum	50%
Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%
Arlöv 22:189	50%
Svedala 8:16	50%

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	30 sep 2021
Hyresvärde	152,0
Vakanser	-30,6
Kontrakterade vakanser	-1,5
Rabatter	-4,1
Övriga intäkter	0,0
Hyresintäkter	115,9
Fastighetskostnader	-45,0
Fastighetsadministration	-3,7
Driftöverskott	67,2
Överskottsgrad	58%
Central administration	-8,6
Tomträttsavgäld	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-16,2
Förvaltningsresultat	40,8

Rosengård Centrum ägs i ett joint venture av Trianon, Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter.



Kommentar

till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala, Burlövs och Skurups kommuner. Sedan förvärvet av Signatur Fastigheter äger Trianon även fastigheter i Trelleborg, Lund, Landskrona, Eslöv, Bjuv, Klippan, Helsingborg, Hässleholm, Osby, Vimmerby och Stockholm.

Fastighetsinnehavet består av 145 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 460 000 kvm exklusive 3 000 stycken garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 82 procent av fastighetsvärdet.

Under de tre gångna kvartalen har 185,0 Mkr (98,4) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästnappassningar i lokaler, ombyggnader samt konverteringar.

Förvärv och avyttringar

Första kvartalet 2021

Tillträde av utvecklingsfastigheten Macken 1 i Slottsstaden i Malmö. Fastigheten omfattar 1 000 kvm mark och 60 parkeringsplatser med potential för utveckling av bostäder. Fastighetsvärdet uppgick till 15 Mkr.

Förvärv och tillträde av utvecklingsfastigheten Vallen 15 i centrala Malmö. Fastigheten omfattar 800 kvm delvis tomställd kontorsyta, vilken avses konverteras till bostäder. Fastighetsvärdet uppgick till 16 Mkr.

Förvärv av bostadsfastighet i Svedala omfattande 14 000 kvm fördelat på 208 lägenheter samt byggrätter och en utvecklingsfastighet om 1 600 kvm med möjlig bostadsförtätning. Fastighetsvärdet uppgick till 169 Mkr.

Letter of intent undertecknat om försäljning av 50 procent av handelsfastigheten Landshövdingen 1, Rosengård Centrum.

Andra kvartalet 2021

Förvärv av minoritetsandelar motsvarande 32,5 procent av fastigheten Häggen 13 i centrala Malmö samt 50 procent av fastigheten Ugglan 21 i Limhamn. Efter förvärven äger Trianon 100 procent av de båda bolagen och därmed också fastigheterna.

Försäljning och frånträde av fastigheten Bryggan 2 i Limhamn omfattande den kommersiella delen av fastigheten Multihuset om cirka 7 600 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 430 Mkr.

Förvärv och tillträde av utvecklingsfastigheten Spiralen 10 på Norra Sorgenfri i Malmö. Fastigheten omfattar cirka 10 000 kvm, varav 4 300 kvm uthyrd yta samt potentiella byggrätter om cirka 15-20 000 kvm. Detaljplanearbete beräknas startas omgående för utveckling av bostäder.

Försäljning av färdigställt bostadsrättsprojekt i fastigheten Concordia 14 i centrala Malmö.

Försäljning av 50 procent av fastigheten Arlöv 22:189 omfattande 50 lägenheter i Burlövs kommun.

Förvärv av 25,6 procent av Signatur Fastigheter, noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Signatur Fastigheter är ett fastighetsbolag med bostäder och samhällsfastigheter i bland annat södra Sverige. Förvärvet innebär att Trianon blir största ägare och att bolaget har redovisats som ett intressebolag fram till och med den sista augusti.

Tredje kvartalet 2021

Försäljning av 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö till Fastighets AB Hemmaplan, ett bolag gemensamt ägt av Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. Bolaget redovisas efter tillträdet den 1 september som joint venture.

Förvärv av centralt beläget bostadsprojekt i Svedala omfattande 3 700 kvm fördelat på 53 lägenheter.

Förvärv av ytterligare B-aktier i Signatur Fastigheter, vilket innebär ett innehav av 45,8 procent samt att gränsen för budplikt därigenom passerats. Den 21 september meddelas utfallet av budpliktsbudet som innebär att Trianon innehar 96,1 procent av aktierna. Bolaget redovisas från och med den 1 september som koncernbolag.



Förvärv av minoritetsandelar motsvarande 50 procent av handelsfastigheten Skrattnåsen 13 i centrala Limhamn och äger efter förvärvet 100 procent i bolaget och fastigheten.

Försäljningen av Rosengård Centrum till joint venture och förvärvet av Signatur Fastigheter innebär att målet om 80 procent bostäder och samhällsfastigheter är uppnått.

Samtliga av årets förvärv har bedömts vara tillgångsförvärv. Med hänsyn till att förvärvet av Signatur Fastigheter gjorts kort tid före rapporteringstidpunkt är beräkningarna i samband med konsolidering av detta bolag att betrakta som preliminära, det vill säga kan komma att förändras.

Beräknade realisationsresultat vid försäljningar där tillträdesbokslut och köpeskillingsberäkningar ej är fastställda är att betrakta som preliminära.

Nyproduktion

Förstärkningar har gjorts i organisationen för att kunna byggstarta cirka 700 lägenheter inom 10-12 månader.

Projektportfölj

På följande sida finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisningar för fastigheterna Centralköket 1 i Sege Park, Badmössan 1 i Hyllie samt Svedala 25:18 i Svedala.

Närmast i tiden för projektstart av nyproduktion är lägenheter i Hyllie, Sege Park samt kvarteret Hanna med förväntad byggstart under 2021. Inom de närmaste 10-12 månaderna finns totalt 700 lägenheter i plan för nyproduktion.

Klartecken att byggstarta 500 bostäder i Rosengård och Norra Sorgenfri efter att detaljplanerna vunnit laga kraft har erhållits efter kvartalets utgång.



Förvärvet av Signatur Fastigheter är det största förvärvet i Trianons historia. Signatur Fastigheter är ett bostadsbolag med ett fastighetsbestånd i huvudsak i Öresundsregionen. Förvärvet har tillfört Trianon 50 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1,5 Mdkr.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m ²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt befintliga fastigheter							
Entré - Rolf 6**	0	11 900	185	46	17	2021	2022
Summa projekt befintliga fastigheter	0	11 900	185	46	17		
Projekt med gällande detaljplan							
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 500	134	30	8	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 800	111	5	6	2021	2023
Svedala 1:87 (hyresrätter)	53	4 700	112	0	6	2021	2023
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	15 400	405	10	16	2021	2024
Fjällrutan 1 (bostadsrätter)	12	1 000	34	0	0	2022	2024
Summa projekt med gällande detaljplan	314	31 400	795	44	36		
Projekt under detaljplanering							
Norra Sorgenfri, etapp 1*	253	14 000	403	8	24	2021	2024
Norra Sorgenfri, etapp 2*	136	8 000	196	4	11	2022	2024
Björnen 6	22	2 200				2022	2024
Svedala 25:18	155	12 000				2023	2024
Svedala 22:8	39	4 500				2023	2024
Östergård 3	65	4 200				2023	2024
Macken 1	35	1 600				2023	2024
Spiralen 10		15 000				2024	
Summa projekt under detaljplanering	705	61 500	599	12	35		
Summa projektportfölj	1 019	104 800	1 579	103	88		

Framtida möjliga detaljplaner

Bunkeflostrand 155:3

*Ej tillträdde, tillträds då detaljplan vunnit laga kraft. Norra Sorgenfri Etapp 1 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd. Detaljplan överklagad förväntas besked hösten 2021.

**Kontor enligt detaljplan.

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m ²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	70	15 000				2024	2027
Tågarp 15:4 Etapp 1 (Burlöv Center)	525	48 000				2022	2025
Rosengårdsbiblioteket	0	2 000	75	16	6	2020	2022
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	65	5 400				2022	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	65	6 000				2023	2025
Summa	725	76 400	75	16	6		

Framtida möjliga detaljplaner

Tågarp 15:4 Etapp 2 och 3 (Burlöv Center)

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3



Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 11 042,4 Mkr (9 390,7). Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 702,7 Mkr (320,8) för de första tre kvartalen 2021.

Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet, värdeskapande lägenhetsrenoveringar samt yieldförskjutning i bostadsbeståndet.

Fastighetsbeståndet har internvärderats vid periodens slut. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,1 procent (4,5) samt för bostadsfastigheter till 4,0 procent (4,3).

Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 har värderats till anskaffningsvärde och omfattar ej detaljplanerad mark. Fastigheten anskaffades för 500 000 kronor och omfattar 74 500 kvm mark belägen vid Öresundsbron.

Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdda byggrätter har inte värderats.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheten Rolf 6, där mindre värde ingår i värderingen för outnyttjade byggrätter.

Trianons fastighetsbestånd 30 september 2021

Tabellen per fastighetskategori på nästföljande sida visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 september 2021 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 oktober 2021 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

Förvärv av bostadsprojekt i Svedala omfattande 53 hyreslägenheter som nyproduceras av Wästbygg.



Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020
Verkligt värde vid periodens ingång	9 720,8	10 000,3	9 462,3	9 390,7	8 732,3
Investeringar via bolag*	1 575,3	36,6	191,9	0,0	0,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	50,1	0,0	0,0	0,0	421,1
Investeringar i befintliga fastigheter	72,5	45,8	66,7	61,2	20,1
Försäljning	0,0	-492,1	0,0	0,0	0,0
Försäljning till intressebolag och joint venture	-591,6	-77,8	0,0	-75,0	0,0
Värdeförändring	215,3	208,0	279,4	85,4	217,2
Verkligt värde vid periodens utgång	11 042,4	9 720,8	10 000,3	9 462,3	9 390,7

* Förförvärf av fastigheter via bolag

Intjäningsförmåga per segment

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder	102	4 604	338 347	8 040	23 764	471	1 392
Samhäll	18	139	36 285	851	23 445	53	1 470
Handel	10	91	56 442	1 435	25 428	127	2 245
Kontor	6	1	12 025	496	41 220	31	2 541
Summa exklusive projektfastigheter	136	4 835	443 099	10 822	24 424	682	1 538
Projekt	9	-	17 231	220	-	6	-
Summa inklusive projektfastigheter	145	4 835	460 330	11 042	24 424	688	1 538

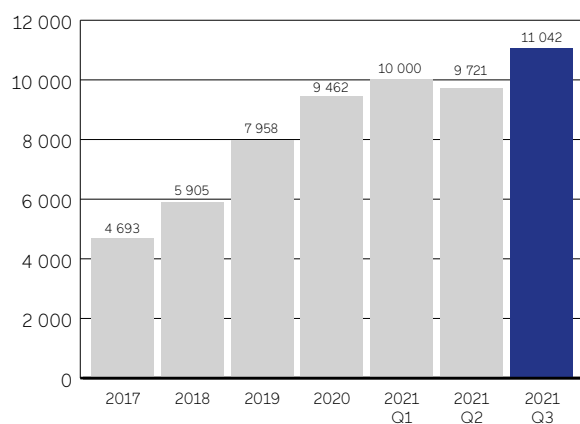
	Ekonomisk uthyrnings- grad	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott, Mkr	Över- skotts- grad	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direkt- avkastning exkl admin*
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	465	304	65%	319	4,0%
Samhäll	95%	51	38	75%	39	4,6%
Handel	81%	102	69	68%	72	5,0%
Kontor	95%	29	22	74%	22	4,5%
Summa exklusive projektfastigheter	95%	647	433	67%	452	4,2%
Projekt	-	6	3	-	4	-
Summa inklusive projektfastigheter	95%	653	436	67%	456	4,1%

Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.

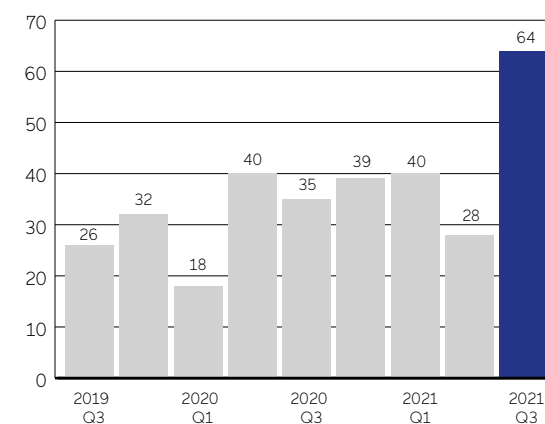
* Driftnetto exkl. admin, Mkr i förhållande till fastighetsvärde, Mkr.



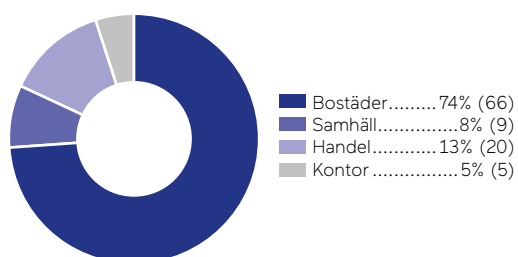
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



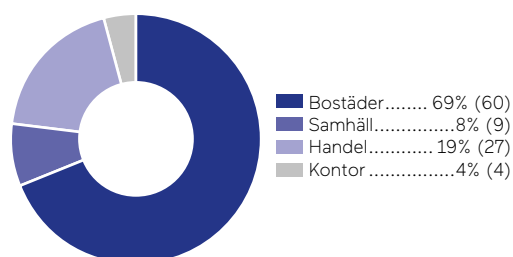
Antal renoverade lägenheter per kvartal



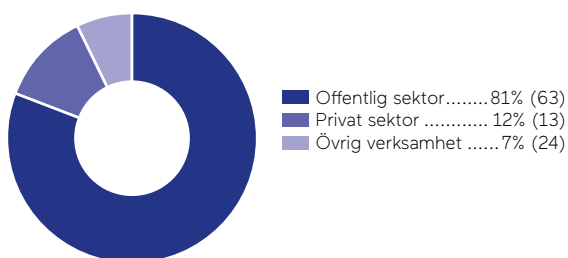
Fastighetsvärde per segment



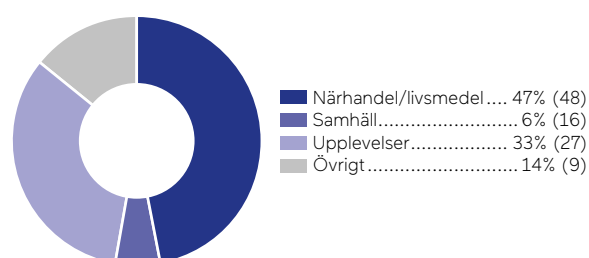
Hyresvärde per segment



Samhäll - andel av hyresvärde



Handel - andel av hyresvärde



Föregående år inom parantes.



Bostadsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Alven 26	Bostad	Malmö	3 963	48
Ankan 2	Bostad	Malmö	748	11
Ankan 14	Bostad	Malmö	2 307	32
Arlöv 21:181	Bostad	Burlöv	1 350	21
Beckasinen 11	Bostad	Malmö	3 112	42
Billesholms Gård 12:1	Bostad	Bjuv	540	6
Björnen 6	Bostad	Skurup	6 319	73
Björnen 8	Bostad	Skurup	1 674	23
Bokhandlaren 4 & 5	Bostad	Eslöv	3 986	36
Bollbro 11	Bostad	Helsingborg	1 292	6
Bollbro 7	Bostad	Helsingborg	1 014	6
Brockfågeln 11	Bostad	Malmö	1 359	10
Bryggan 1	Bostad	Malmö	2 273	30
Bryggaren 1	Bostad	Trelleborg	502	11
Bryggaren 14	Bostad	Trelleborg	480	7
Bäverungen 5*	Bostad	Stockholm	1 864	32
Böckaren 12	Bostad	Trelleborg	200	4
Böckaren 13	Bostad	Trelleborg	230	4
Böckaren 14	Bostad	Trelleborg	218	4
Concordia 35	Bostad	Malmö	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	Malmö	5 876	63
Docenten 1*	Bostad	Malmö	6 556	93
Docenten 4*	Bostad	Malmö	4 023	51
Docenten 7*	Bostad	Malmö	5 151	75
Docenten 8*	Bostad	Malmö	3 655	54
Draken	Bostad	Landskrona	6 036	84
Drömmen 12	Bostad	Malmö	2 143	29
Ekorren 4	Bostad	Eslöv	1 239	24
Folkvisan 3	Bostad	Malmö	5 434	162
Fritz 14	Bostad	Malmö	2 760	40
Fritz 2	Bostad	Malmö	601	10
Gjörloff 5	Bostad	Landskrona	757	12
Gymnasiet 4	Bostad	Klippan	959	20
Gåsen 2	Bostad	Malmö	232	2
Gåsen 8	Bostad	Malmö	2 070	22
Hermosdal 4*	Bostad	Malmö	5 160	80
Hermosdal 5*	Bostad	Malmö	5 160	80
Hoppet 8	Bostad	Landskrona	279	5
Häggen 13	Bostad	Malmö	17 746	232
Hälsingör 2	Bostad	Malmö	2 357	22
Hämplingen 8	Bostad	Malmö	1 071	6
Hässleholm 3:422	Bostad	Hässleholm	3 515	38
Jordlotten 9	Bostad	Malmö	2 113	26
Kil 1	Bostad	Malmö	1 602	13
Korpen 14	Bostad	Landskrona	1 986	24
Korpen 42	Bostad	Malmö	9 090	97
Laboratorn 1*	Bostad	Malmö	7 032	98
Laboratorn 6*	Bostad	Malmö	5 425	80
Lektorn 5*	Bostad	Malmö	2 706	44
Lerteglet 1	Bostad	Malmö	3 965	71
Lerteglet 2	Bostad	Malmö	6 028	100
Linjalen	Bostad	Osby	10 176	98
Linjalen 13	Bostad	Osby	1 270	16
Motetten 2	Bostad	Malmö	22 021	275
Murteglet 1	Bostad	Malmö	4 058	73
Notarien 1	Bostad	Malmö	1 960	21
Niccolo & Linne	Bostad	Landskrona	3 425	52
Odenslunda 1:646	Bostad	Upplands Väsby	2 040	30
Onsjö 7	Bostad	Malmö	2 077	40
Orten 8	Bostad	Malmö	7 897	95



Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Professorn 14*	Bostad	Malmö	6 001	85
Professorn 15*	Bostad	Malmö	4 496	54
Professorn 4*	Bostad	Malmö	2 849	48
Professorn 5*	Bostad	Malmö	3 060	40
Professorn 6*	Bostad	Malmö	2 852	48
Repslagaren 1	Bostad	Trelleborg	565	10
Repslagaren 7	Bostad	Trelleborg	585	10
Safiren 1	Bostad	Landskrona	377	5
Slussen 2	Bostad	Malmö	1 120	25
Stacken 1*	Bostad	Malmö	5 199	71
Stacken 13*	Bostad	Malmö	5 317	80
Stacken 9*	Bostad	Malmö	4 641	80
Strutsen 26	Bostad	Malmö	1 278	25
Svedala 59:2	Bostad	Svedala	4 736	64
Svedala 59:3	Bostad	Svedala	9 324	144
Toarp 9:1	Bostad	Malmö	510	4
Torna 8	Bostad	Malmö	991	16
Uret 2	Bostad	Malmö	1 138	23
Vakteln 10	Bostad	Malmö	893	8
Vakteln 3	Bostad	Malmö	5 585	34
Vallhunden 8*	Bostad	Stockholm	2 080	64
Vågen 6	Bostad	Malmö	832	19
Vårsången 6*	Bostad	Malmö	30 737	400
Vårsången 8*	Bostad	Malmö	14 220	154
Östergård 3	Bostad	Skurup	14 193	197
Östra Förstaden 27	Bostad	Landskrona	580	8
Summa			338 347	4 604

* Tomträtt

Samhällsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Apollo 15	Samhäll	Klippan	2 547	
Basen 58	Samhäll	Malmö	2 600	35
Blåklockan 13	Samhäll	Vimmerby	2 660	
Bokbindaren 6	Samhäll	Malmö	511	12
Fjällrutan 1	Samhäll	Malmö	1 712	21
Fälgen 1	Samhäll	Lund	340	6
Gullvivan 5	Samhäll	Vimmerby	2 588	
Gunghästen 1	Samhäll	Malmö	9 375	
Hyllie 9:5	Samhäll	Malmö	4 815	
Håkanstorp 9*	Samhäll	Malmö	903	16
Katrinelund 19*	Samhäll	Malmö	318	
Kvarnskon 1	Samhäll	Lund	1 493	
Månskäran 1*	Samhäll	Malmö	443	
Paulina 47	Samhäll	Malmö	733	13
Skvadronen 9	Samhäll	Klippan	987	
Stammen 15	Samhäll	Malmö	381	10
Storken 32	Samhäll	Malmö	2 537	
Ugglan 21	Samhäll	Malmö	1 342	26
Summa			36 285	139

* Tomträtt

Handelsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Antilopen 1	Handel	Malmö	707	
Gefion 1	Handel	Malmö	1 500	
Nötskrikan 18	Handel	Malmö	907	
Rolf 6	Handel	Malmö	10 695	37
Siljan 22	Handel	Malmö	6 827	48
Skrattmåsen 13	Handel	Malmö	2 170	
Torshammaren 9	Handel	Malmö	740	
Uno 5	Handel	Malmö	26 954	
Vakteln 14	Handel	Malmö	923	6
Vipan 9	Handel	Malmö	5 019	
Summa			56 442	91

* Tomträtt



Kontorsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Druvan 1	Kontor	Malmö	2 706	1
Helmer 4	Kontor	Malmö	280	
Liljan 12*	Kontor	Malmö	682	
Mercurius 5	Kontor	Malmö	4 312	
Residenset 4	Kontor	Malmö	3 235	
Vallen 15	Kontor	Malmö	810	
Summa			12 025	1

* Tomträtt

Projektfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Badmössan 1	Projekt	Malmö	1 970	2
Balken 4	Projekt	Malmö		
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Malmö		
Husie 172:75	Projekt	Malmö	2 370	
Macken 1	Projekt	Malmö	10 176	
Mjölkboden 4*	Projekt	Stockholm		
Spiralen 10	Projekt	Malmö		
Svedala 22:8	Projekt	Svedala	1 600	
Terapisalen 2	Projekt	Malmö	1 115	
Summa			17 231	2

Avtal om förvärv, ej tillträdde fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Centralköket 1	Projekt	Malmö	2 274	22
Gnistan 4	Bostad	Malmö		
Hermosdal 9	Handel	Malmö	1 712	
Smedjan 13	Projekt	Malmö		
Smedjan 15	Projekt	Malmö	3 670	53
Svedala 1:87	Bostad	Svedala		
Summa			5 944	75

Delägda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Arlöv 22:189*	Bostad	Burlöv	5 137	50
Bojen 1	Projekt	Malmö	31 860	6
Fendern 1	Projekt	Malmö		
Landshövdingen 1*	Handel	Malmö	3 405	
Svedala 8:16	Handel	Svedala	43 000	
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Handel	Burlöv		
Summa			83 402	56

* Tomträtt



Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 369,5 Mkr (5 367,7) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25), varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). Ökningen består av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 347,1 Mkr (327,1) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Under första kvartalet återbetalades ett obligationslån om 328 Mkr, vilket ersattes med bankfinansiering till väsentligt lägre ränta. Ett nytt icke säkerställt obligationslån emitterades i februari om ett belopp på 250 Mkr, under en total ram om 500 Mkr. Löptiden uppgår till 2,5 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,75 procent utan Stiborgolv och är noterat på Nasdaq Stockholm. Ytterligare 100 Mkr emitterades under andra kvartalet under samma obligationsram, vilket ger totalt utestående belopp om 350 Mkr. Efter kvartalets utgång har ytterligare 150 Mkr emitterats och därmed är hela ramen om 500 Mkr utnyttjad.

Långfristiga ägarlån uppgick till 0,0 Mkr (26,8) vid periodens slut. Konvertibellån till personalen uppgick till 11,4 Mkr (11,4) vid periodens utgång. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 420 Mkr (2 510) säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 2,6 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,9 procent (2,2) inklusive swapräntor.

Derivatskulden uppgick till 92,0 Mkr (185,5) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1,2 år. Upplåning i Signatur Fastigheter har redovisats som kortfristig, till den del där kovenanter om ägarförändring ej bekräftats före periodens slut.

Belåningsgraden uppgick till 56,3 procent (55,4).

Hybridobligation

Under 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under en ram om 500 Mkr och under 2020 emitterades ytterligare 100 Mkr, vilket innebär att ramverket är fullt utnyttjat.

Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Hybridobligationen som har evig löptid, har en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader.

Emissionslikviden från hybridobligationen används i enlighet med Trianons hållbara

ramverk, med inriktning på social och miljömässig hållbarhet. Separat rapport över användningen av emissionslikviden publiceras årligen på Trianons hemsida, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 4 333,7 Mkr (3 451,9), varav 4 305,7 Mkr (3 360,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 26,4 Mkr (20,6).

Utdelning för 2020 med 1,80 kr per aktie (0,00) motsvarande 67,4 Mkr (0,0) har minskat det egna kapitalet. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare har påverkats av förvärv av minoritet om 35,7 Mkr (0,0).

Eget kapital per aktie uppgick till 114,05 (89,71) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 102,89 kronor per aktie (76,58).

Soliditeten uppgick till 36,5 procent (34,8) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 148,9 Mkr (163,7). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -131,2 Mkr (-14,0). Kassaflödet har påverkats av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter om -1 201,9 Mkr (-920,8) samt av försäljningar om 577,6 Mkr (0,0). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 991,2 Mkr (708,0), amorteringar av lån om -104,9 Mkr (-104,1), utdelning på hybridobligation om -26,4 Mkr (-20,6) samt utdelning om -68,4 Mkr (0,0). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 160,8 Mkr (150,5) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

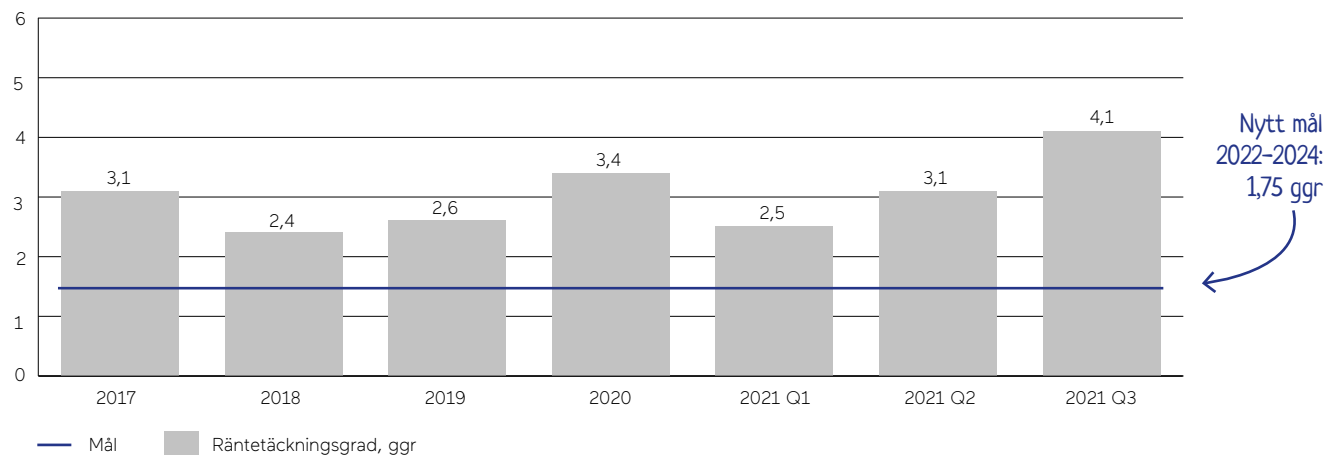
Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 148,9 Mkr (163,7).

Finansiella derivatinstrument

Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2024	100	0,7	0,4%
2025	350	-0,1	0,4%
2026	300	9,1	1,1%
2027	100	-0,8	0,5%
2028	870	71,4	1,8%
2029	700	11,7	0,9%
	2 420	92,0	1,2%



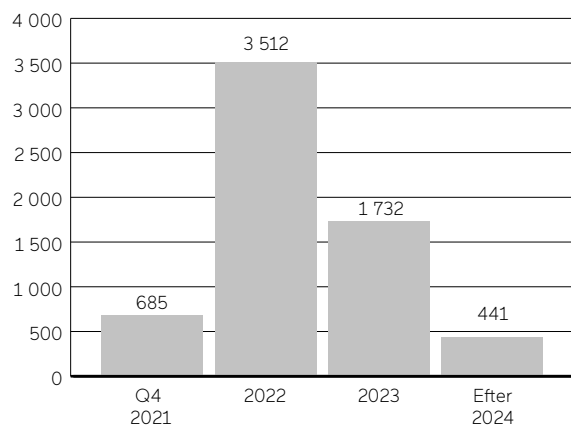
Räntetäckningsgrad, ggr



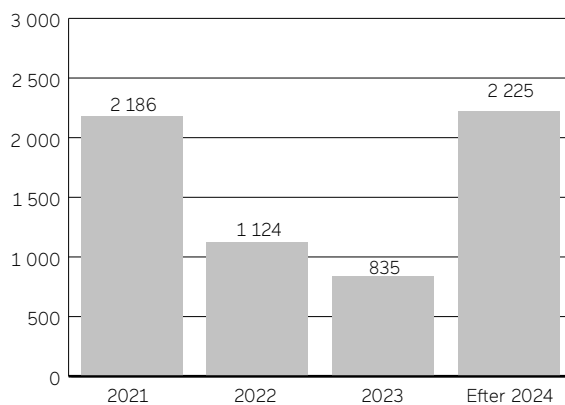
Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar av derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader med återläggning av räntekostnader för derivat.

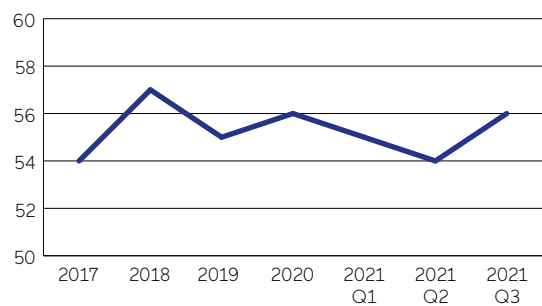
Kapitalbindning, Mkr



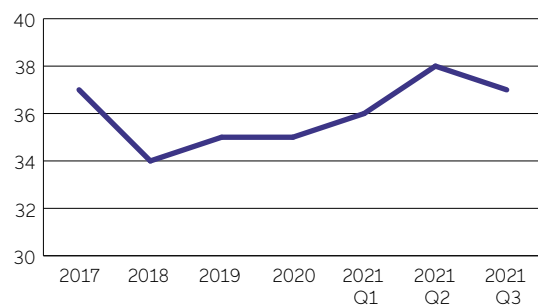
Räntebindning, Mkr



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	154,9	142,3	458,2	405,5	553,2
Övriga intäkter	0,7	0,1	2,0	1,4	2,6
Fastighetskostnader	-49,7	-40,1	-165,7	-137,3	-187,3
Driftnetto	105,9	102,3	294,5	269,6	368,5
Central administration	-15,0	-11,0	-39,9	-32,6	-52,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	22,6	-0,4	22,6	-0,2	83,8
varav förvaltningsresultat	1,8	0,1	2,3	0,3	0,5
Finansiella intäkter	1,3	0,1	1,9	0,2	0,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,6	-1,6	-5,0	-4,8	-6,4
Finansiella kostnader	-22,4	-22,1	-64,7	-62,4	-85,7
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	90,8	67,3	209,4	169,8	307,5
Förvaltningsresultat	70,0	67,8	189,1	170,3	224,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	215,3	217,2	702,7	320,8	406,2
Värdeförändring derivat	13,3	-2,5	52,7	-72,4	-62,3
Resultat före skatt	319,4	282,0	964,8	418,2	651,4
Skatt på periodens resultat	-60,6	-52,0	-186,6	-73,3	-113,9
Periodens resultat	258,8	230,0	778,2	344,8	537,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	258,8	230,0	778,2	344,8	537,4
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	258,3	228,1	771,3	339,0	519,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,5	1,9	6,9	5,8	17,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	6,63	5,93	19,85	8,65	13,24
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning**	6,61	5,92	19,81	8,64	13,23
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	37 648,9	37 378,5	37 527,3	36 772,1	36 946,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	37 745,0	37 429,4	37 608,7	36 812,9	36 993,3

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 1 000 000 aktier den 8 juli 2020 samt nyemission av 285 990 aktier den 3 augusti 2021.

** Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022.



Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11 042,4	9 390,7	9 462,3
Nyttjanderätt, tomträtter	166,2	194,2	194,2
Materiella anläggningstillgångar	7,4	1,4	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	11 216,0	9 586,3	9 657,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	208,5	5,9	93,5
Fordringar på intresseföretag och joint venture	179,7	14,6	136,5
Andra långfristiga fordringar	17,4	1,7	1,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	405,6	22,2	231,7
Uppskjuten skattefordran	43,2	58,9	57,4
Summa anläggningstillgångar	11 664,8	9 667,4	9 946,9
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	67,1	75,0	76,2
Likvida medel	148,9	163,7	280,1
Summa omsättningstillgångar	216,0	238,7	356,3
SUMMA TILLGÅNGAR	11 880,8	9 906,1	10 303,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	4 305,7	3 360,9	3 532,3
Innehav utan bestämmande inflytande	28,0	91,0	102,9
Summa eget kapital	4 333,7	3 451,9	3 635,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder*	3 293,4	3 871,5	4 059,6
Leasingskulder	166,2	194,2	194,2
Derivatinstrument	92,0	185,5	166,5
Uppskjuten skatteskuld	680,9	551,9	586,8
Summa långfristiga skulder	4 232,5	4 803,1	5 007,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder*	3 076,1	1 496,2	1 486,6
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,8
Övriga kortfristiga skulder	238,5	154,9	173,5
Summa kortfristiga skulder	3 314,6	1 651,1	1 660,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 880,8	9 906,1	10 303,2

* Den finansiella informationen för jämförelseperioden 2020-09-30 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel. För mer information se redovisningsprinciper.



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Totalt eget kapital vid periodens början	3 635,2	2 916,8	2 916,8
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	3 532,3	2 830,9	2 830,9
Nyemission	60,1	111,9	111,9
Utdelning	-67,4	0,0	0,0
Emission hybridobligation	0,0	99,7	99,7
Utdelning hybridobligation	-26,4	-20,6	-29,9
Förvärv minoritet	35,7	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	771,3	339,0	519,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	4 305,6	3 360,9	3 532,3
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	102,9	85,9	85,9
Utdelning	-1,0	-0,8	-0,7
Förvärv minoritet	-80,8	0,0	0,0
Periodens resultat	6,9	5,8	17,7
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	28,0	91,0	102,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 333,7	3 451,9	3 635,2



Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftnetto	294,5	269,6	368,5
Central administration	-39,9	-32,6	-52,9
Betalt finansnetto	-92,1	-87,5	-120,4
Ej kassaflödespåverkande poster	1,0	1,0	1,3
Betald inkomstskatt	-2,7	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	160,8	150,5	196,5
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	58,1	-18,9	-27,9
Förändringar av rörelseskulder	-21,9	-4,4	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197,1	127,2	178,5
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-235,1	-538,1	-599,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-852,5	-382,7	-382,7
Förvärv av intressebolag	-114,3	0,0	0,0
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterbolag	225,8	0,0	0,0
Försäljning av dotterbolag till intressebolag och joint venture	351,9	0,0	59,1
Investering fordringar intressebolag och joint venture	-41,5	-14,5	-116,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-665,7	-935,3	-1 039,5
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	991,2	708,0	908,0
Amortering av lån	-104,9	-104,1	-125,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-454,0	0,0	0,0
Emission	0,0	111,9	111,9
Hybridobligation	-26,4	79,1	69,8
Utbetald utdelning	-68,4	-0,8	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	337,5	794,1	963,4
Periodens kassaflöde	-131,2	-14,0	102,4
Likvida medel vid periodens ingång	280,1	177,7	177,7
Likvida medel vid periodens utgång	148,9	163,7	280,1



Koncernens nyckeltal

Trianon presenterar vissa finansiella mått i rapporterna som inte definieras enligt IFRS. Trianon anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 37.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen 9 november 2021. De tre första är oförändrade och målet om räntetäckningsgrad höjs. Nytt för perioden 2022-2024 är målet avseende projektvinst.

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel.
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%.
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75 ggr.
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr.

Finansiella	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Avkastning på eget kapital, %	24,9%	29,0%	26,3%	15,1%	16,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,0	3,2	2,8	3,4
Soliditet, %	36,5%	34,8%	36,5%	34,8%	35,3%
Genomsnittlig ränta, %	1,9%	2,3%	1,9%	2,2%	2,3%
Förvaltningsresultat, Mkr	70,0	67,8	189,1	170,3	224,2
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	3,3%	25,6%	11,1%	29,0%	26,4%
Resultat före skatt, Mkr	319,4	282,0	964,8	418,2	651,4
Periodens totalresultat, Mkr	258,8	230,0	778,2	344,8	537,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	258,3	228,1	771,3	339,0	519,7
Eget kapital, Mkr	4 333,7	3 451,9	4 333,7	3 451,9	3 635,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	4 305,7	3 360,9	4 305,7	3 360,9	3 532,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 884,4	2 869,0	3 884,4	2 869,0	3 084,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 035,4	4 039,4	5 035,4	4 039,4	4 228,2
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 614,1	3 547,5	4 614,1	3 547,5	3 780,4
Balansomslutning, Mkr	11 880,8	9 906,1	11 880,8	9 906,1	10 303,2

Aktierelaterade	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Antal utestående aktier, tusental	37 751,5	37 465,5	37 751,5	37 465,5	37 465,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	37 648,9	37 378,5	37 527,3	36 772,1	36 946,4
Eget kapital per aktie, kr	114,05	89,71	114,05	89,71	94,28
Eget kapital per aktie, kr**	102,89	76,58	102,89	76,58	82,33
Resultat per aktie, kr*	6,63	5,93	19,85	8,65	13,24
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	133,38	107,82	133,38	107,82	112,86
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	122,22	94,69	122,22	94,69	100,90

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter, Mkr	154,9	142,3	458,2	405,5	553,2
Driftsöverskott, Mkr	105,9	102,3	294,5	269,6	368,5
Hysesvärde, Mkr	687,8	644,2	687,8	644,2	653,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9%	94,7%	94,9%	94,7%	94,5%
Överskottsgrad, %	68,4%	71,9%	64,3%	66,5%	66,6%
Belåningsgrad, %	56,3%	55,4%	56,3%	55,4%	55,7%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	82%	75%	82%	75%	75%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	460	401	460	401	402



Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	154,9	142,3	458,2	405,5	553,2
Övriga intäkter	0,7	0,1	2,0	1,4	2,6
Fastighetskostnader	-49,7	-40,1	-165,7	-137,3	-187,3
Driftnetto	105,9	102,3	294,5	269,6	368,5
Överskottsgrad, %	68,4%	71,9%	64,3%	66,5%	66,6%
Eget kapital	4 333,7	3 451,9	4 333,7	3 451,9	3 635,2
Balansomslutning	11 880,8	9 906,1	11 880,8	9 906,1	10 303,2
Soliditet, %	36,5%	34,8%	36,5%	34,8%	35,3%
Räntebärande skulder, långfristiga	3 293,4	3 871,5	3 293,4	3 871,5	4 059,6
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 076,1	1 496,2	3 076,1	1 496,2	1 486,6
Likvida medel	-148,9	-163,7	-148,9	-163,7	-280,1
Räntebärande nettoskuld	6 220,6	5 204,0	6 220,6	5 204,0	5 266,1
Förvaltningsfastigheter	11 042,4	9 390,7	11 042,4	9 390,7	9 462,3
Belåningsgrad, %	56,3%	55,4%	56,3%	55,4%	55,7%
Resultat före skatt	319,4	282,0	964,8	418,2	651,4
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-228,6	-214,7	-755,4	-248,4	-343,9
Återläggning av räntekostnader	22,4	22,1	64,7	62,4	85,7
Justerat resultat före skatt	113,2	89,4	274,1	232,2	393,2
Finansiella kostnader	-22,4	-22,1	-64,7	-62,4	-85,7
Räntekostnader derivat	-5,4	-7,3	-20,8	-20,4	-28,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-27,8	-29,4	-85,5	-82,8	-114,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,0	3,2	2,8	3,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	258,3	228,1	771,3	339,0	519,7
Beräknat årstakt	1 033,2	912,4	1 028,4	452,1	519,7
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 148,9	3 144,2	3 911,7	2 995,8	3 103,1
Avkastning på eget kapital, %	24,9%	29,0%	26,3%	15,1%	16,7%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 305,7	3 360,9	4 305,7	3 360,9	3 532,3
Återläggning av uppskjuten skatt	680,9	551,9	680,9	551,9	586,8
Återläggning av derivat	92,0	185,5	92,0	185,5	166,5
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-43,2	-58,9	-43,2	-58,9	-57,4
Långsiktigt substansvärde	5 035,4	4 039,4	5 035,4	4 039,4	4 228,2
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-421,3	-491,9	-421,3	-491,9	-447,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	4 614,1	3 547,5	4 614,1	3 547,5	3 780,4



Moderbolagets räkenskaper

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-dec 2020
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	16,4	14,8	46,8	46,1	61,1
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
Övriga rörelseintäkter	2,0	0,0	2,0	0,0	0,2
Summa rörelseintäkter	18,4	14,8	48,8	46,1	62,9
Rörelsens kostnader	-23,1	-20,3	-70,3	-63,6	-95,2
Rörelseresultat	-4,8	-5,5	-21,5	-17,5	-32,3
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	257,0	0,0	340,0	0,0	0,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7,1	5,8	19,0	15,8	31,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,3	-14,0	-36,9	-39,5	-53,8
Värdeförändringar derivat	-0,3	0,7	53,7	-7,9	8,8
Resultat efter finansiella poster	246,7	-13,0	354,3	-49,1	-49,2
Bokslutsdispositioner	0,0	1,0	0,0	1,0	49,4
Resultat före skatt	246,7	-12,0	354,3	-48,1	0,2
Skatt på periodens resultat	-2,5	-0,1	-13,6	1,7	-0,6
Periodens resultat	244,2	-12,2	340,7	-46,4	-0,4



Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	658,1	641,5	637,2
Fordringar på koncernföretag	1 356,4	1 341,6	1 508,4
Finansiella anläggningstillgångar	1 685,6	990,6	876,6
Summa anläggningstillgångar	3 700,1	2 973,6	3 022,2
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	34,2	35,8	22,8
Kassa och bank	66,3	116,9	235,9
Summa omsättningstillgångar	100,5	152,7	258,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 800,6	3 126,4	3 280,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	125,8	125,1	125,1
Fritt eget kapital	1 575,1	1 232,1	1 268,9
Summa eget kapital	1 700,9	1 357,2	1 394,0
Avsättningar för skatter	10,7	10,6	10,7
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån*	360,6	8,6	613,7
Övriga långfristiga skulder	11,4	11,4	11,4
Derivatinstrument	92,0	184,4	166,7
Skulder till koncernföretag	913,1	736,8	869,0
Summa långfristiga skulder	1 377,0	941,2	1 660,8
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån*	638,1	787,2	179,3
Övriga skulder	73,9	30,2	36,1
Summa kortfristiga skulder	712,0	817,4	215,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 800,6	3 126,4	3 280,9

* Den finansiella informationen för jämförelseperioden 2020-09-30 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel. För mer information se redovisningsprinciper.



Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Mkr	Totalt		Bostäder		Samhäll		Handel		Kontor	
	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020
Hysesintäkter	457,8	405,3	298,6	244,3	37,7	37,8	100,3	103,1	21,2	20,1
Fastighetskostnader	-165,2	-136,9	-114,0	-86,1	-9,5	-8,7	-36,1	-37,6	-5,6	-4,5
Driftnetto	292,6	268,4	184,6	158,2	28,2	29,1	64,2	65,5	15,6	15,6
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-5,0	-4,8	-3,9	-3,7	-0,1	-0,1	-0,9	-0,9	-0,1	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	698,2	254,4	542,1	220,4	60,2	11,0	95,9	23,0	0,0	0,0
Segmentsresultat	985,8	518,0	722,8	374,9	88,3	40,0	159,2	87,6	15,5	15,5
Ej fördelade poster										
Driftnetto avseende projektfastigheter	-0,1	-0,2								
Övriga intäkter och central administration	-37,9	-31,2								
Resultat från intresseföretag och joint venture	22,6	-0,2								
Finansnetto exklusive tomträtter	-62,8	-62,2								
Värdeförändring projektfastigheter	4,5	66,4								
Värdeförändring derivat	52,7	-72,4								
Resultat före skatt	964,8	418,2								
Verkligt värde per segment	10 822,1	9 276,5	8 040,3	6 092,7	850,7	870,9	1 435,2	1 861,2	495,9	451,7
Verkligt värde projekt	220,3	114,2								
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	11 042,4	9 390,7								
Överskottsgrad, %	64,3%	66,5%	61,8%	64,8%	74,8%	77,0%	64,0%	63,5%	73,6%	77,6%

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, samhäll, handel och kontor. Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto, värdeförändring förvaltningsfastigheter, verkligt värde samt överskottsgrad.



Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Under 2020 har i samband med bolagets ansökan om upptagande av handel på Nasdaq Stockholm uppkommit fråga om redovisning av vissa av bolagets långfristiga skulder, huruvida dessa rätteligen skulle klassificerats som kortfristiga. Bolaget har analyserat frågan och funnit att vissa av skulderna är av sådan karaktär att de inte bör klassificerats som långfristiga. Som en konsekvens av detta har omklassificering skett mellan långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder. Rättelse har skett genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt för perioden 2020-09-30 med 1 458,8 Mkr. Inga av Trianons väsentliga nyckeltal har påverkats av omklassificeringen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d.v.s. IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Moderbolaget har precis som koncernen omklassificerat långfristiga och kortfristiga skulder för perioden 2020-09-30 om 781,5 Mkr.

Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2020. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Upplysning om finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder, med undantag av räntederivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Transaktioner med närstående

Under tredje kvartalet har Briban Invest AB samt Olof Andersson Förvaltnings AB ställt borgen om vardera 100 Mkr för tillfällig kredit i samband med förvärv av Signatur Fastigheter.

Under året har styrelseledamoten Richard Hultin via bolag erhållit konsultarvode om 0,6 Mkr för management tjänster utförda till delägda bolag i koncernen samt styrelseledamoten Elin Thott via bolag erhållit 0,06 Mkr för legal rådgivning i samband med förvärv.

Inga andra transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare har förekommit under perioden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen, vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. I årsredovisningen för 2020, sidan 112, finns utförligare beskrivningar över bedömningar och känslighetsanalyser samt hur förändringar i hyresintäkter, fastighetskostnader, ränteförändringar samt övriga marknadsfaktorer kan påverka fastighetsvärdet.

Samtliga av årets förvärv har bedömts vara tillgångsförvärv. Med hänsyn till att förvärvet av Signatur Fastigheter gjorts kort tid före rapporteringstidpunkt är beräkningarna i samband med konsolidering av detta bolag att betrakta som preliminära, det vill säga kan komma att förändras.

Beräknade realisationsresultat vid försäljningar där tillträdesbokslut och köpeskillingsberäkningar ej är fastställda är att betrakta som preliminära.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2020.



Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö 9 november 2021

Boris Lennerhov
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning (ISRE) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation.



Granskningsrapport

Till styrelsen i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ)
Org nr 556183-0281

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) per den 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med ISA 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 9 november 2021
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Definitioner och övrigt

Avkastning på eget kapital

Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Motiv för användning: Syftar till att visa avkastningen som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del nettoskulden utgör av fastighetsvärdet.

BRA

BRA eller bruksarea är summan av invändiga areor bestående av boarea (BOA), lokalarea (LOA), biarea (BIA) samt övrig area (ÖVA) för samtliga våningsplan.

BTA

BTA, bruttoarea eller bruttototalarea är den sammanlagda ytan av samtliga våningsplan. Bruttoarean begränsas av ytterväggens utsida.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Motiv för användning: Syftar till underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Hållbar hybridobligation

Subordinerat efterställt hållbart obligationslån där likviden kopplas till ett hållbart ramverk, med inriktning på social och miljömässig hållbarhet.

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

Motiv för användning: Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

Motiv för användning: Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på långsiktigt substansvärde hänförligt till Bolagets stamaktieägare med avdrag för den del av eget kapital som hänför sig till hybridobligationer.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader med återläggning av räntekostnader för derivat.

Motiv för användning: Underlättar för investerare att bedöma möjligheterna att leva upp till sina löpande finansiella åtaganden.

Samhällsfastighet

Fastighet vars hyresvärde till övervägande del består av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Motiv för användning: Visar kapitalstruktur genom hur stor andel av totala tillgångar som utgörs av eget kapital.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Motiv för användning: Syftar till att belysa avkastningen på driftnetto i förhållande till bolagets hyresintäkter.



Trianon är fastighetsbolaget som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder och kommersiella fastigheter i Malmö med omnejd. Företaget verkar för ett hållbart boende både socialt och miljömässigt samt är entreprenörsdrivet med en organisation och ett arbetssätt som präglas av flexibilitet, snabbhet och hög servicenivå. Företagsstrategin har sin grund i lyhördhet, att noggrant följa samhällsutvecklingen och upptäcka nya trender för att finna intressanta affärsmöjligheter.

Bolaget är sedan 17 december 2020 noterat på Nasdaq Stockholm.

Finansiell kalender:

Bokslutskommuniké 2021.....	2022-02-18
Delårsrapport Q1 2022.....	2022-05-05
Årsstämma 2022	2022-05-12
Delårsrapport Q2 2022	2022-07-12
Delårsrapport Q3 2022.....	2022-11-03

För ytterligare information kontakta:

Olof Andersson, Verkställande direktör
olof.andersson@trianon.se. Tel. 0709-54 57 20

Mari-Louise Hedbys, Vice verkställande direktör, ekonomichef
mari-louise.hedbys@trianon.se. Tel. 040-611 94 85



Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

040-611 34 00

info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281

www.trianon.se