

Delårsrapport januari–mars 2023

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

Q1 2023: Vi går mot ljusare tider

-0,02 kr
per aktie

+7%

Hysesintäkter
183 Mkr

+11%

Driftnetto
111 Mkr

-47%

Förvaltnings-
resultat 31 Mkr

1%

Avkastning
eget kapital

Periodens resultat
9 Mkr



Väsentliga händelser under Q1 2023

- Fortsatt stark nettouthyrning, 6,9 Mkr
- Nya hyresavtal på Entré och Värnhem i Malmö
- Bostadshyror höjs med 5% i Malmö
- Projektvinster om 13 Mkr redovisas under perioden – Mål 100 Mkr per år

Efter periodens utgång

- Säljer bostadsfastigheter i Skurup Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm för 1,3 Mdkr
- Påkallar förhandling om ytterligare 2% hyreshöjning i Malmö

Våra fastigheter

Trianon äger, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i Malmö med omnejd. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet verkar Trianon för en hållbar stadsutveckling.

154

Antal fastigheter

4,27%

Yield (avkastning)

95%

Uthyrningsgrad

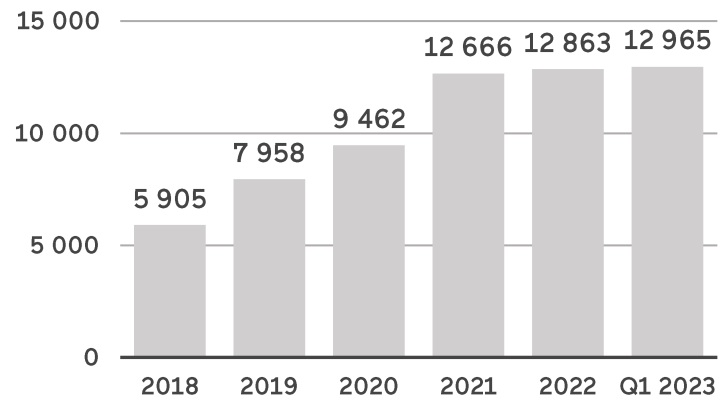
491 000 kvm

Totalt antal kvadratmeter samt
3 000 garage- och parkeringsplatser

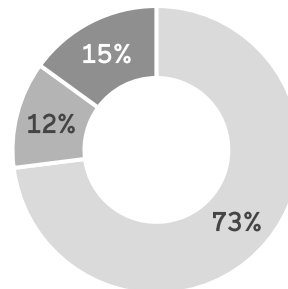
12 965 Mkr

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde



Fastighetsvärde per segment



- Bostäder
- Samhällsfastigheter
- Kommersiella fastigheter



Finansiella mål

Mål		Utfall 2022	Utfall Q1 2023
Förvaltningsresultat:	> 12%	-8%	-47%
Avkastning på eget kapital:	> 12%	3%	1%
Belåningsgrad:	< 60%	54,6%	55,5%
Räntetäckningsgrad:	> 1,75 ggr	2,4 ggr	1,5 ggr
Investeringsvinst projekt:	> 100 Mkr	114 Mkr	13 Mkr

**Räntetäckningsgrad
rullande 12 månader:**
2,1 ggr

Q1 2023: Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Jan–mar 2023	Jan–mar 2022	Jan–dec 2022
Hysesintäkter	183,2	170,5	688,3
Driftnetto	110,8	100,2	439,6
Resultat från intresseföretag och joint venture	9,8	3,4	22,2
Finansiella kostnader	-73,7	-26,6	-151,9
Förvaltningsresultat	31,4	58,9	231,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-9,2	93,3	-234,5
Värdeförändring derivat	-20,6	127,6	196,4
Skatt på periodens resultat	0,6	-54,8	-30,5
Periodens resultat	9,3	224,3	171,4

Hysesintäkter
183 Mkr
+7%

Driftnetto
111 Mkr
+11%

Förvaltningsresultat
31 Mkr
-47%

Nyckeltal	Jan–mar 2023	Jan–mar 2022	Jan–dec 2022
Resultat per aktie, kr	-0,02	1,37	0,84
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,1	3,4	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,5	2,4
Överskottsgrad, %	59,5	58,8	62,6

Resultat per aktie
-0,02
kr/aktie

Q1 2023: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Förvaltningsfastigheter	12 964,8	12 863,4	12 862,6
Andelar i intresseföretag och joint venture	485,7	262,6	475,2
Summa anläggningstillgångar	13 722,9	13 621,5	13 605,6
Summa omsättningstillgångar	225,4	57,4	192,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 948,3	13 678,9	13 797,7
Eget kapital	5 306,1	5 430,5	5 372,9
Uppskjuten skatteskuld	856,8	899,2	855,1
Summa långfristiga skulder	4 892,2	4 790,5	5 196,3
Summa kortfristig skulder	3 750,0	3 457,9	3 228,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 948,3	13 678,9	13 797,7

Nyckeltal	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	36,57	37,04	36,38
Belåningsgrad, %	55,5	53,6	54,6
Soliditet, %	38,0	39,7	38,9

Fastighetsvärde
13,0 Mdkr
+1%

Långsiktigt substansvärde
exkl. hybrid
5,8 Mdkr
-1%

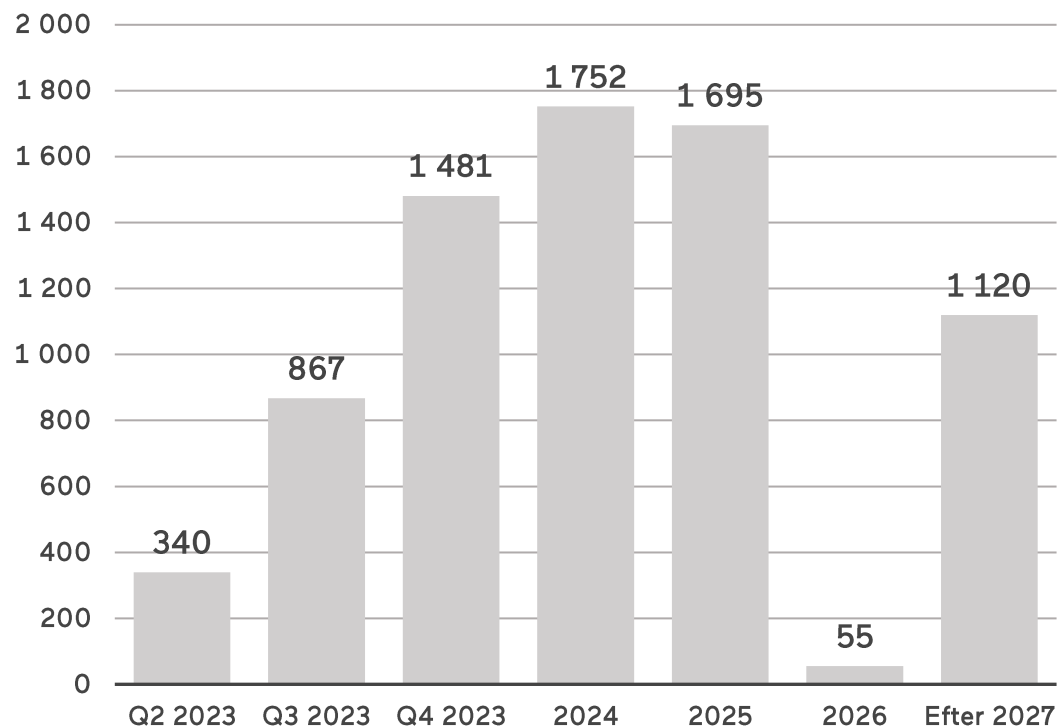
Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl. hybrid
36,57 kr/aktie

Belåningsgrad
55,5%

Soliditet
38,0%

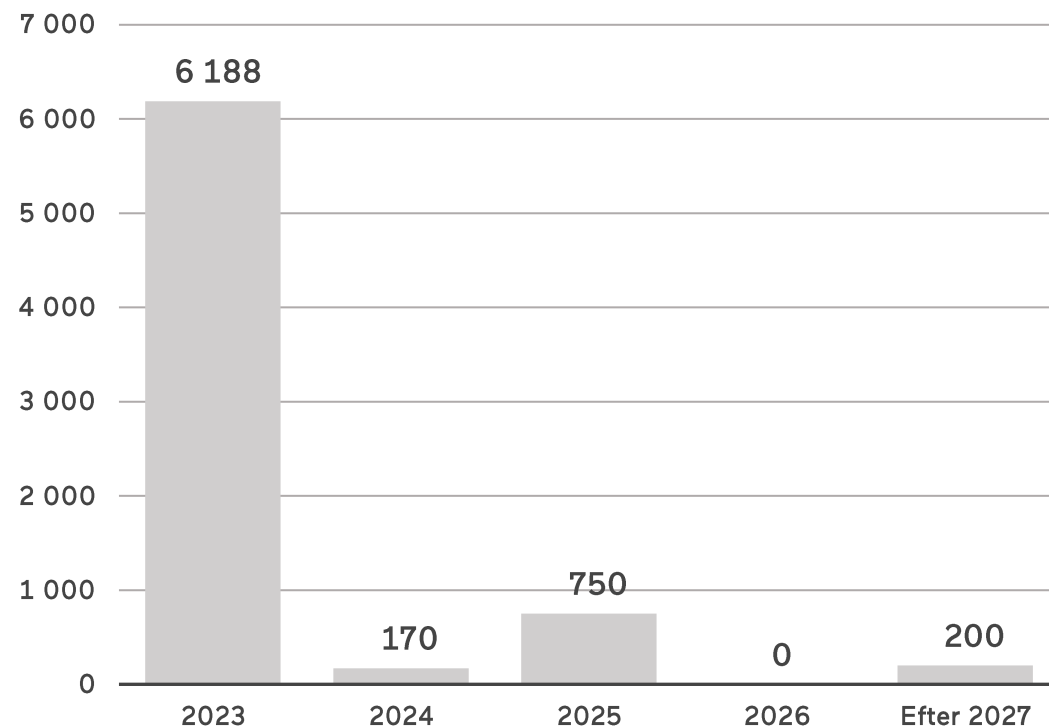
Finansiell ställning

Kapitalbindning



Kapitalbindning 2,9 år

Räntebindning



Räntebindning 0,8 år

Snittränta 3,7%

Intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	31 jun 2022	31 mar 2022
Hyresvärde	805,9	798,4	755,3	750,9	746,3
Vakanser	-27,0	-28,2	-24,6	-20,2	-20,9
Kontrakterade vakanser	-3,7	-3,8	-5,4	-6,7	-11,8
Rabatter	-8,8	-8,2	-6,5	-5,1	-4,5
Övriga intäkter	6,7	6,7	6,1	6,1	6,0
Hyresintäkter	773,1	765,0	724,9	724,9	715,1
Fastighetskostnader	-228,1	-226,8	-222,7	-222,7	-221,8
Fastighetsadministration	-23,3	-22,1	-21,2	-22,1	-22,1
Driftsöverskott	521,7	516,0	481,0	480,0	471,2
Överskottsgrad	67%	67%	66%	66%	66%
Central administration	-65,4	-65,4	-56,0	-56,0	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	25,1	24,2	26,2	24,4	23,5
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader	-265,7	-196,1	-153,7	-126,4	-133,9
Förvaltningsresultat	209,6	272,6	291,4	316,0	298,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,4	2,9	3,5	3,2

Hyresvärde
806 Mkr

Rabatter och vakanser
40 Mkr

Intjäningsförmåga
1,33 kr/aktie

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl. JV
1,66 kr/aktie

Intjäningsförmåga 2024 efter försäljning och inflyttade projekt

Mkr	2024
Hysesintäkter	759
Fastighetskostnader	-204
Fastighetsadministration	-23
Driftsöverskott	532
Överskottsgrad	70%
Central administration	-65
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	25
Tomträttsavgäld	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-308
Förvaltningsresultat	178
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6

- Efter försäljning av fastigheter
- Efter färdigställd nyproduktion
- Hyreshöjningar med 5% för 2024
- Snittränta om 5% på snittskuld om 6,2 Mdkr



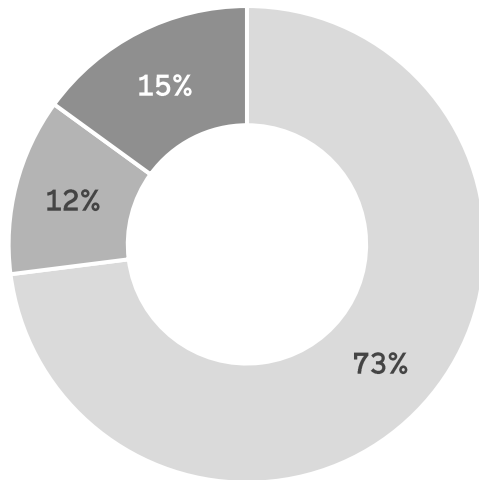
Joint Ventures

Intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

Mkr	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022
Hysesvärde	165,9	164,7	155,8	154,2	149,6
Vakanser	-19,2	-19,7	-19,0	-17,4	-13,7
Kontrakterade vakanser	-0,2	-0,2	-1,4	-5,8	-4,9
Rabatter	-5,4	-5,5	-6,0	-5,2	-5,8
Hysesintäkter	141,2	139,3	129,4	125,9	125,2
Fastighetskostnader	-49,0	-49,0	-43,8	-43,8	-44,7
Fastighetsadministration	-2,6	-2,6	-3,8	-3,8	-3,9
Driftsöverskott	89,6	87,8	81,8	78,3	76,6
Överskottsgrad	63%	63%	63%	62%	61%
Central administration	-17,7	-17,7	-10,2	-10,2	-10,4
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-20,0	-20,0	-17,6	-17,6	-17,6
Förvaltningsresultat	50,2	48,3	52,4	48,9	46,9

Fastighet	Trianons andel, %
Arlöv 22:189	50
Bojen 1	50
Fendern 1	50
Kv Hanna	50
Landshövdingen 1, Rosengårds Centrum	50
Smedjan 2	50
Tågarp 15:4, Burlöv Center	50

Våra segment



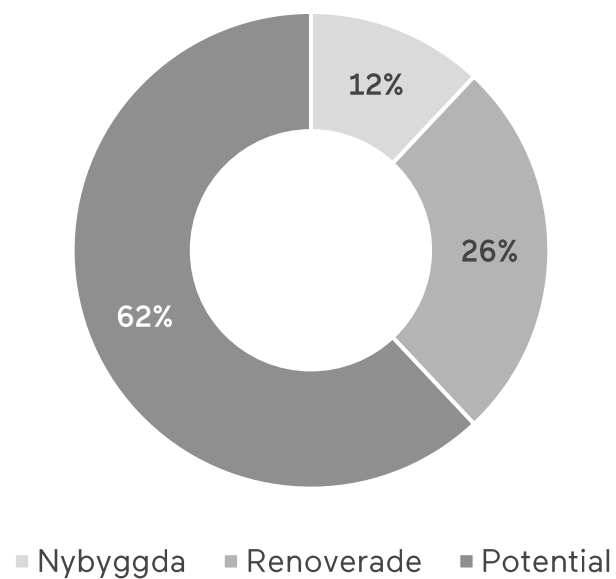
■ Bostäder ■ Samhäll ■ Kommersiellt

4,27%
Direktavkastning

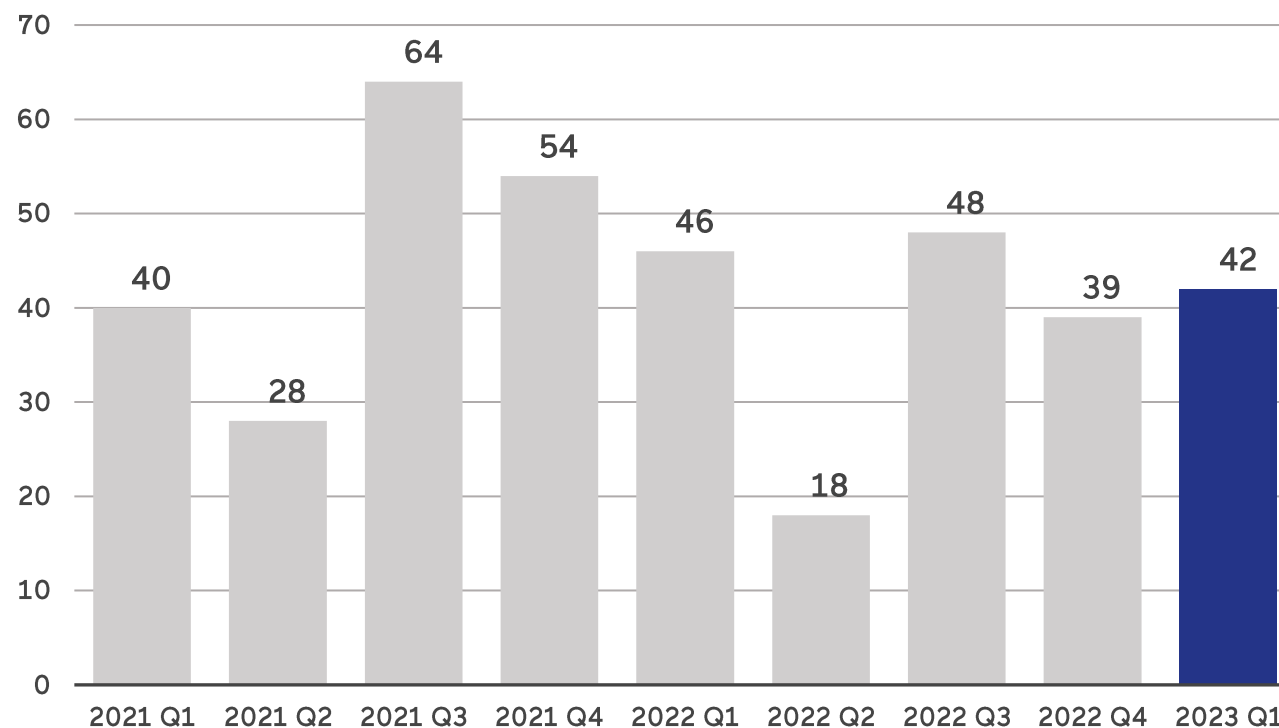
	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets- värde, Mkr	Avkastning, %
Bostäder	73	9,2	4,1
Samhäll	12	1,5	4,6
Kommersiellt	15	1,9	5,1



Bostäder och samhällsfastigheter



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Projektportfölj

Byggstarter

- 700 lägenheter i produktion
- Sege Park sommaren 2023
- Hyllie årsskiftet 2023/2024

Mål:

Årlig investeringsvinst
på minst 100 Mkr

Projektvinst Q1

13 Mkr



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



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Minskad ojämlikhet



Hållbara städer och samhällen



Bekämpa klimatförändringarna

Minska energiförbrukningen

10%

2022–2024

Öka andelen förnybar energi

Affärsplanen ligger fast

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Transaktioner



Frågor & svar

