



TRIANON 

Q2

Delårsrapport januari–juni 2023

Olof Andersson, VD

Mari-Louise Hedbys, vice VD och ekonomichef

Q2 2023: Stark efterfrågan, ökade hyresintäkter och transaktioner ger stabila fastighetsvärden

0,48 kr
per aktie

+9%

Hyresintäkter
188 Mkr

+22%

Driftnetto
131 Mkr

-34%

Förvaltnings-
resultat 44 Mkr

7%

Avkastning eget kapital

Periodens resultat
89 Mkr



Jan-jun 2023: Stark efterfrågan och hög uthyrningsaktivitet

0,44 kr
per aktie

+8%

Hysesintäkter
371 Mkr

+16%

Driftnetto
241 Mkr

-40%

Förvaltnings-
resultat 75 Mkr

4%

Avkastning
eget kapital

Periodens resultat
98 Mkr



Väsentliga händelser

- Stark nettouthyrning om 10 Mkr under första halvåret.
- Säljer 45 fastigheter om 65 500 kvm för 1,3 Mdkr. Transaktionen genomförs i två ungefär jämnstora etapper. Tillträden under andra och fjärde kvartalet 2023. Första etappen är genomförd.
- Tecknar avtal med APL om att gemensamt utveckla Kvarteret Spiralen med bostäder, kontor och kreativ verksamhet om 40 000 kvm på Sorgenfri i Malmö.
- Färdigställt 65 lägenheter i Sege Park.
- Ökar räntebindningen i låneportföljen genom att öka swapvolymen till 2,9 Mdkr.
- Belåningsgrad i förhållande till balansomslutningen uppgick till 50,8 procent.
- Minskat energiförbrukningen med 4 procent.

Efter periodens utgång

- Fortsatt hög uthyrningsaktivitet och ytterligare uthyrningar om 2 Mkr.

Finansiella mål

Mål		Utfall 2022	Utfall Q2 2023
Förvaltningsresultat:	> 12%	-8%	-34%
Avkastning på eget kapital:	> 12%	3%	7%
Belåningsgrad:	< 60%	54,6%	55,8%
Räntetäckningsgrad:	> 1,75 ggr	2,4 ggr	1,6 ggr
Investeringsvinst projekt:	> 100 Mkr	114 Mkr	3 Mkr (16 Mkr)

Belånings-
grad/
Balans-
omslutning

50,8%

Räntetäckningsgrad
rullande 12 månader:
1,8 ggr

Q2 2023: Ekonomisk utveckling – Resultat



Mkr	Apr–jun 2023	Jan–jun 2023	Apr–jun 2022	Jan–jun 2022	Jan–dec 2022
Hysesintäkter	187,6	171,4	370,8	341,9	688,3
Driftnetto	130,6	107,3	241,4	207,5	439,6
Resultat från intresseföretag och joint venture	3,9	5,6	13,7	9,0	22,2
Finansiella kostnader	-81,7	-28,4	-155,4	-55,0	-151,9
Förvaltningsresultat	43,8	66,2	75,2	125,1	231,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	34,5	37,1	25,3	130,4	-234,5
Värdeförändring derivat	22,6	67,8	2,0	195,4	196,4
Skatt på periodens resultat	-10,9	-26,3	-10,3	-81,1	-30,5
Periodens resultat	88,8	144,9	98,1	369,2	171,4

Nyckeltal	Apr–jun 2023	Jan–jun 2023	Apr–jun 2022	Jan–jun 2022	Jan–dec 2022
Resultat per aktie, kr	0,48	0,87	0,44	2,24	0,84
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	1,8	1,8	3,1	3,1	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,0	1,6	2,7	2,4
Överskottsgrad, %	69,6	62,6	64,6	60,7	62,6

Hysesintäkter
188 Mkr
+9%

Driftnetto
131 Mkr
+22%

Förvaltningsresultat
44 Mkr
-34%

Resultat per aktie
**0,48
kr/aktie**

Q2 2023: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	12 552,6	13 048,6	12 862,6
Andelar i intresseföretag och joint venture	564,8	257,0	475,2
Summa anläggningstillgångar	13 388,8	13 867,5	13 605,6
Summa omsättningstillgångar	399,8	121,2	192,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 788,6	13 988,7	13 797,7
Eget kapital	5 344,0	5 487,9	5 372,9
Uppskjuten skatteskuld	845,8	927,0	855,1
Summa långfristiga skulder	5 246,6	4 625,2	5 196,3
Summa kortfristig skulder	3 198,0	3 875,6	3 228,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 788,6	13 988,7	13 797,7

Nyckeltal	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	36,11	37,27	36,38
Belåningsgrad, %	55,8	54,6	54,6
Soliditet, %	38,8	39,2	38,9

Fastighetsvärde
12,6 Mdkr
-4%

Långsiktigt substansvärde
exkl. hybrid
5,7 Mdkr
-3%

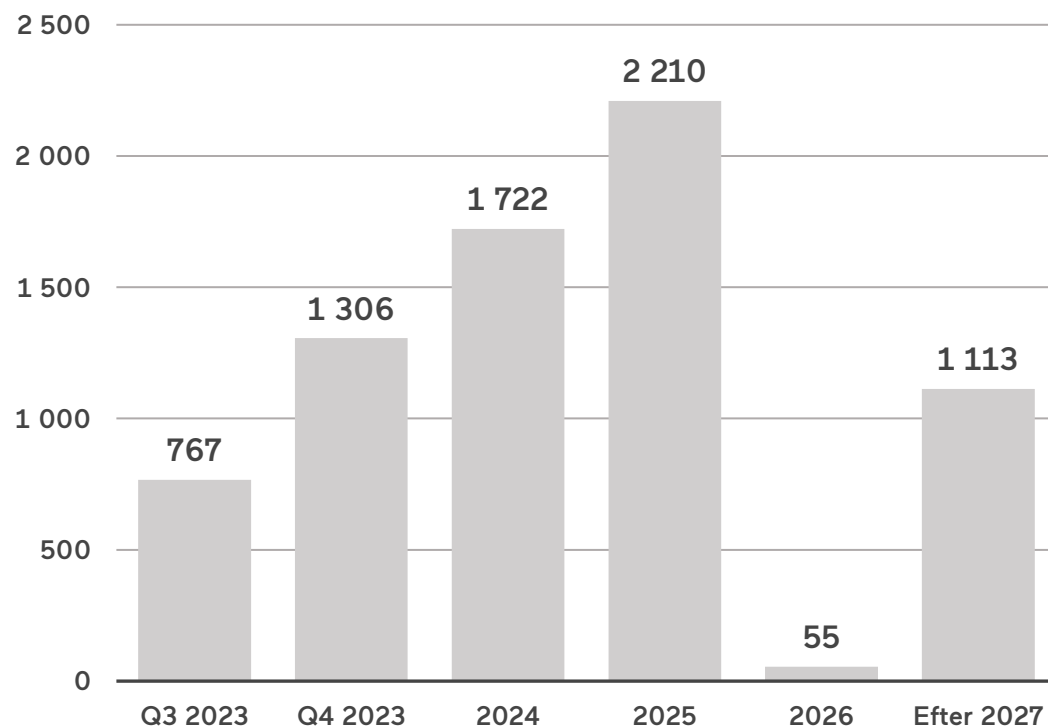
Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl. hybrid
36,11 kr/aktie

Belåningsgrad
55,8%/50,8%

Soliditet
38,8%

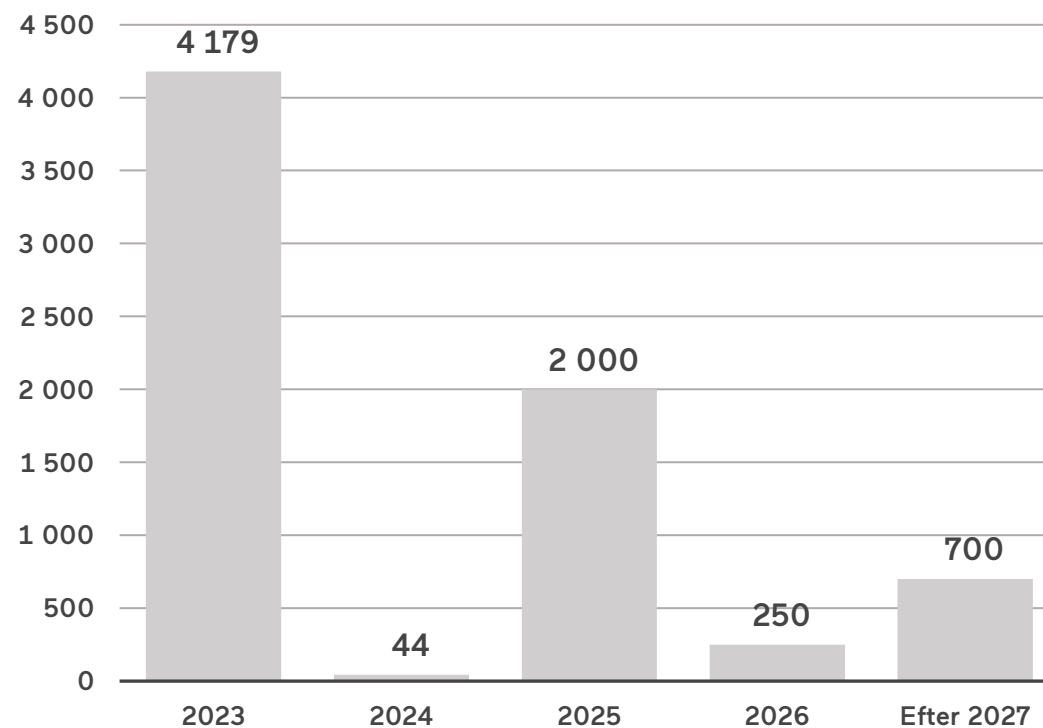
Finansiell ställning

Kapitalbindning



Kapitalbindning 2,7 år

Räntebindning



Räntebindning 1,6 år

Säkringsgrad 55% (inkl swaptioner)

Swapvolym 2,9 Mdkr

Snittränta 3,9%

Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Hyresvärde	778,9	805,9	798,4	755,3	750,9
Vakanser	-29,7	-27,0	-28,2	-24,6	-20,2
Kontrakterade vakanser	-2,6	-3,7	-3,8	-5,4	-6,7
Rabatter	-7,5	-8,8	-8,2	-6,5	-5,1
Övriga intäkter	6,7	6,7	6,7	6,1	6,1
Hyresintäkter	745,9	773,1	765,0	724,9	724,9
Fastighetskostnader	-212,5	-228,1	-226,8	-222,7	-222,7
Fastighetsadministration	-22,7	-23,3	-22,1	-21,2	-22,1
Driftsöverskott	510,7	521,7	516,0	481,0	480,0
Överskottsgrad	68%	67%	67%	66%	66%
Central administration	-64,1	-65,4	-65,4	-56,0	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	19,6	25,1	24,2	26,2	24,4
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader	-271,3	-265,7	-196,1	-153,7	-126,4
Förvaltningsresultat	188,8	209,6	272,6	291,4	316,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	2,4	2,9	3,5

Hyresvärde
779 Mkr

Rabatter och vakanser
40 Mkr

Intjäningsförmåga
1,20 kr/aktie

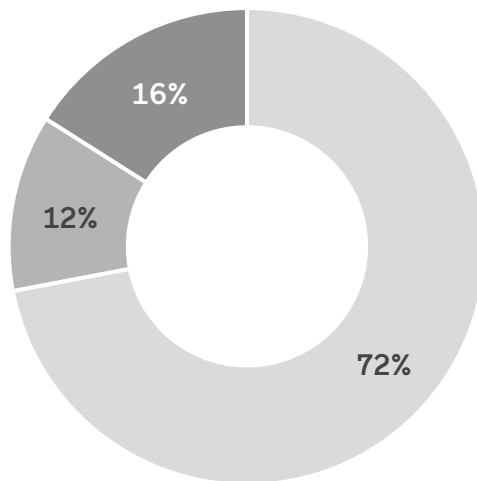
Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl. JV
1,45 kr/aktie

Intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

Mkr	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Hyresvärde	167,0	165,9	164,7	155,8	154,2
Vakanser	-17,1	-19,2	-19,7	-19,0	-17,4
Kontrakterade vakanser	-1,9	-0,2	-0,2	-1,4	-5,8
Rabatter	-6,0	-5,4	-5,5	-6,0	-5,2
Hyresintäkter	142,0	141,2	139,3	129,4	125,9
Fastighetskostnader	-49,0	-49,0	-49,0	-43,8	-43,8
Fastighetsadministration	-2,6	-2,6	-2,6	-3,8	-3,8
Driftsöverskott	90,5	89,6	87,8	81,8	78,3
Överskottsgrad	64%	63%	63%	63%	62%
Central administration	-17,7	-17,7	-17,7	-10,2	-10,2
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-31,9	-20,0	-20,0	-17,6	-17,6
Förvaltningsresultat	39,2	50,2	48,3	52,4	48,9

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

Våra segment



■ Bostäder ■ Samhäll ■ Kommersiellt

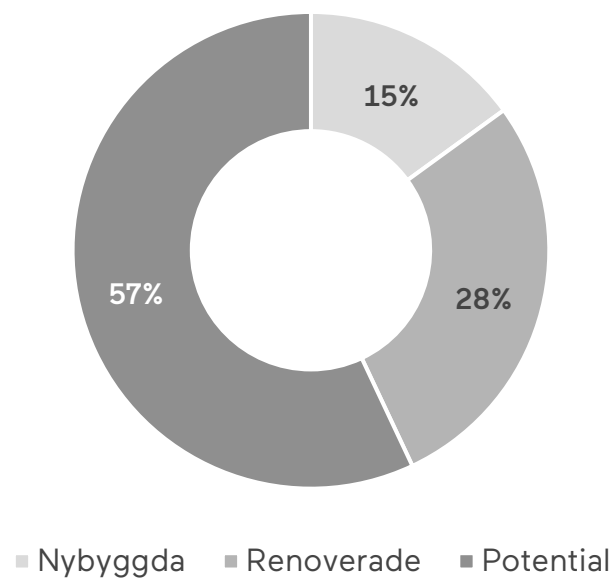
4,4%
Direktavkastning

27 800
Fastighetsvärde per kvm

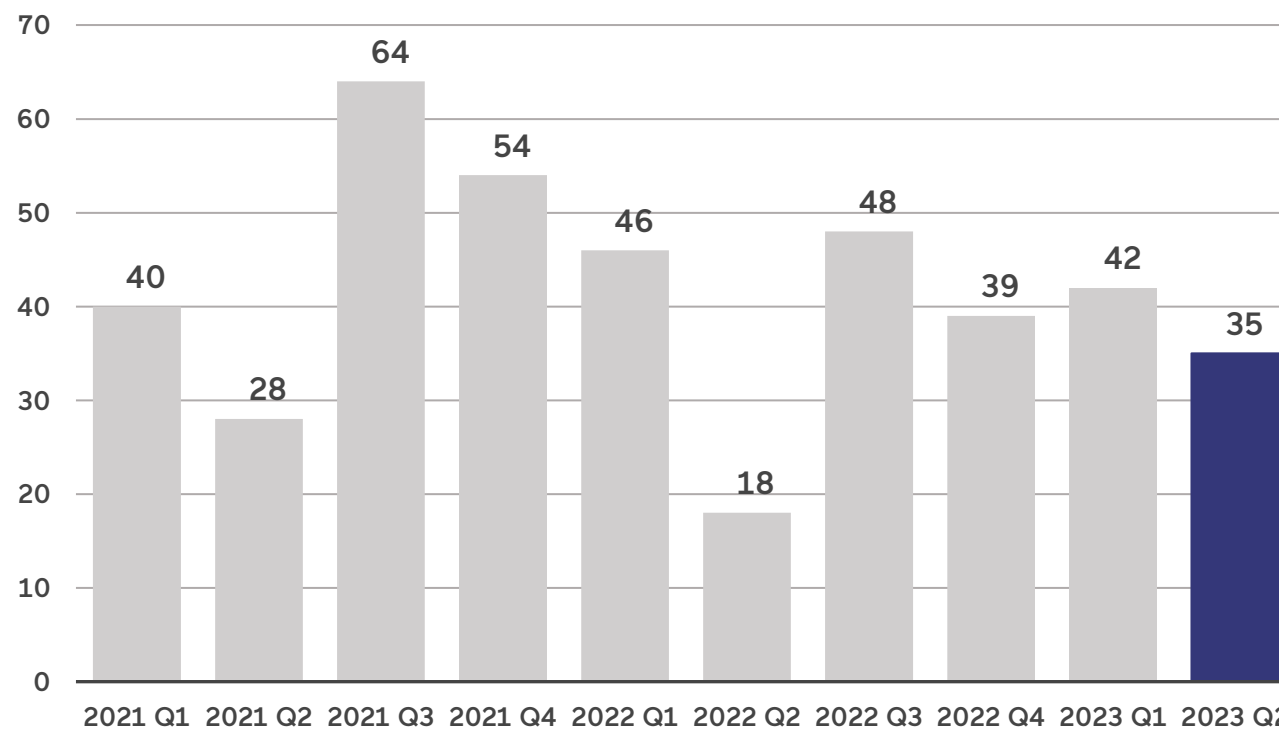
	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets- värde, Mkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	72	8,7	4,1	27 100
Samhäll	12	1,5	4,9	30 500
Kommersiellt	16	1,9	5,0	29 400



Bostäder



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Förstärkt hållbarhetsarbete 2022–2024

- Renovera och 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



Kv Trädgårn, Svedala



Rolf 6 Entré, Malmö



Kv Hanna, Burlöv



Sege Park, Malmö



Badmössan Hyllie, Malmö



Marsipan- och fruktfabriken
Norra Sorgenfri, Malmö

Projekt – färdigställda eller i produktion

Färdigställt:
118
lägenheter

	Antal lägenheter	BTA, kvm
Trianon	464	20 850
Joint venture	111	16 600
Summa	575	37 450



Rosengård, Malmö



Entré, Malmö



Limhamns silor, Malmö



Husie, Malmö



Burlöv Center,
Stora kvarteret



Folkets Hus, Svedala

Detaljplaner

Färdiga	Antal lägenheter	kvm BTA	Pågående	Antal lägenheter	BTA, kvm
Trianon	23	2 650	Trianon	367	40 100
Joint venture	379	41 200	Joint venture	980	100 000
Summa	402	43 850	Summa	1 347	140 100

Kvarteret Spiralen, Malmö

- Utveckling av bostäder, kontor och verksamheter
- Centralt beläget
- 40 000 kvm
- Samarbetsavtal med statligt ägda APL



Intjäningsförmåga 2024 efter försäljning och inflyttade projekt

Mkr	30 jun	30 mar
Hysesintäkter	767	759
Fastighetskostnader	-203	-204
Fastighetsadministration	-23	-23
Driftsöverskott	540	532
Överskottsgrad	70%	70%
Central administration	-64	-65
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	20	25
Tomträttsavgäld	-6	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-308	-308
Förvaltningsresultat	181	178
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6

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

Trianon står stabilt

- Stark efterfrågan och befolkningsökning i Malmö
- Stabila fastighetsvärden
- Genomsnittlig direktavkastning 4,4%, 27 800 kr/kvm
- Räntetäckningsgrad
- Belåningsgrad



Strategin ligger fast

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Transaktioner



Frågor & svar

