



# Q2

JAN-JUNI 2021

Olof Andersson, VD  
Mari-Louise Hedbys, ekonomichef, vVD  
16 juli 2021

TRIANON 

# Q2 2021 – fortsatt tillväxt

5,64 kr/  
aktie  
+224%

**Hysesintäkter**  
153 Mkr  
+14%

**Driftnetto**  
101 Mkr  
+10%

**Förvaltnings-  
resultat**  
66 Mkr  
+17%

**Periodens  
resultat**  
221 Mkr

## Finansiella mål

|                                   |                      |                         |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Förvaltningsresultat: öka > 12%   | Utfall 2020: 26%     | Utfall Q2 2021: 17%     |
| Avkastning på eget kapital: > 12% | Utfall 2020: 17%     | Utfall Q2 2021: 23%     |
| Belåningsgrad: < 60%              | Utfall 2020: 56%     | Utfall Q2 2021: 54%     |
| Räntetäckningsgrad: > 1,5 ggr     | Utfall 2020: 3,4 ggr | Utfall Q2 2021: 3,1 ggr |
| Andel bostäder och samhäll: > 80% | Utfall 2020: 75%     | Utfall Q2 2021: 75%     |



## Viktiga händelser under Q2 2021

- ✓ Nettouthyrning 1,8 Mkr. 5,5 Mkr ackumulerat
- ✓ Tioårigt hyresavtal, 3 000 kvm, gymnasieförvaltningen i Torghuset, Entré
- ✓ Sjuårigt hyresavtal, 680 kvm, Praktikertjänst i kvarteret Hanna, Burlöv
- ✓ Förvärv av minoritetsandelar, bostadsfastigheter Malmö och Limhamn
- ✓ Förvärv av utvecklingsfastighet, möjlig byggrätt 15-20 000 kvm BTA Malmö
- ✓ Försäljning av kommersiella delen, Multihuset på Limhamn
- ✓ Förvärv av 25,6% i Signatur Fastigheter. Trianon nu största ägare

## Q2-2021 Ekonomisk utveckling – Resultat

| Mkr                                     | Apr-jun<br>2021 | Apr-jun<br>2020 | Jan-jun<br>2021 | Jan-jun<br>2020 | Jan-dec<br>2020 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter                           | 152,6           | 134,0           | 303,3           | 263,2           | 553,2           |
| <b>Driftnetto</b>                       | <b>101,0</b>    | <b>91,9</b>     | <b>188,6</b>    | <b>167,3</b>    | <b>368,5</b>    |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 0,2             | 0,1             | 0,0             | 0,2             | 83,8            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>             | <b>66,4</b>     | <b>56,8</b>     | <b>119,1</b>    | <b>102,5</b>    | <b>224,2</b>    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 208,0           | 50,0            | 487,4           | 103,6           | 406,2           |
| Värdeförändring derivat                 | -2,2            | -20,6           | 39,4            | -69,9           | -62,3           |
| Skatt på periodens resultat             | -50,7           | -13,5           | -126,0          | -21,3           | -113,9          |
| <b>Periodens resultat</b>               | <b>221,4</b>    | <b>72,6</b>     | <b>519,4</b>    | <b>114,8</b>    | <b>537,4</b>    |

### Periodens totalresultat hänförligt till:

|                                            |       |      |       |       |       |
|--------------------------------------------|-------|------|-------|-------|-------|
| <i>Moderbolagets aktieägare</i>            | 219,9 | 70,6 | 513,0 | 110,9 | 519,7 |
| <i>Innehav utan bestämmande inflytande</i> | 1,5   | 2,0  | 6,4   | 3,9   | 17,7  |

### Nyckeltal

| Mkr                     | Apr-jun<br>2021 | Apr-jun<br>2020 | Jan-jun<br>2021 | Jan-jun<br>2020 | Jan-dec<br>2020 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat per aktie, kr  | 5,64            | 1,74            | 13,22           | 2,65            | 13,24           |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,1             | 2,8             | 2,8             | 2,7             | 3,4             |
| Överskottsgrad          | 66,2%           | 68,6%           | 62,2%           | 63,5%           | 66,6%           |

Hyresintäkter

**153 Mkr**

**+14%**

Driftnetto

**101 Mkr**

**+10%**

Förvaltningsresultat

**66 Mkr**

**+17%**

Resultat per aktie

**5,64 kr/aktie**



## Q2-2021 Ekonomisk utveckling – Balans

| Mkr                                              | 30 jun<br>2021  | 30 jun<br>2020 | 31 dec<br>2020  |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Förvaltningsfastigheter                          | 9 720,8         | 8 732,3        | 9 462,3         |
| Summa anläggningstillgångar                      | 10 377,2        | 8 998,6        | 9 946,9         |
| Summa omsättningstillgångar                      | 239,4           | 165,7          | 356,3           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          | <b>10 616,6</b> | <b>9 164,3</b> | <b>10 303,2</b> |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 3 992,1         | 2 927,4        | 3 532,3         |
| Innehav utan bestämmande inflytande              | 27,9            | 89,9           | 102,9           |
| <i>Summa eget kapital</i>                        | <i>4 020,0</i>  | <i>3 017,3</i> | <i>3 635,2</i>  |
| Summa långfristiga skulder                       | 3 665,5         | 2 020,5        | 4 059,6         |
| Summa kortfristiga skulder                       | 2 931,1         | 4 126,5        | 1 660,9         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            | <b>10 616,6</b> | <b>9 164,3</b> | <b>10 303,2</b> |

### Nyckeltal

| Mkr                                     | 30 jun<br>2021 | 30 jun<br>2020 | 31 dec<br>2020 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 115,32         | 86,84          | 100,90         |
| Belåningsgrad, %                        | 54,1%          | 56,8%          | 55,7%          |
| Soliditet                               | 37,9%          | 32,9%          | 35,3%          |

Fastighetsvärde  
**9,7 Mdkr**  
+11%

Långsiktigt  
substansvärde exkl  
hybrid  
**4,3 Mdkr**  
+36%

Långsiktigt substansvärde  
per aktie exkl hybrid  
**115,32**  
**kr/aktie**

Belåningsgrad  
**54,1%**

Soliditet  
**37,9%**



## Q2-2021 Intjäningsförmåga

| Mkr                                                          | 30 jun<br>2021 | 31 mar<br>2021 | 31 dec<br>2020 | 30 sep<br>2020 | 30 jun<br>2020 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hysesvärde                                                   | 648,9          | 675,3          | 653,4          | 644,2          | 624,1          |
| Vakanser                                                     | -24,7          | -27,1          | -25,4          | -28,9          | -28,5          |
| Kontrakterade vakanser                                       | -1,2           | -2,5           | -4,3           |                |                |
| Rabatter                                                     | -4,2           | -5,6           | -6,5           | -5,1           | -5,9           |
| <b>Hysesintäkter</b>                                         | <b>618,8</b>   | <b>640,0</b>   | <b>617,2</b>   | <b>610,2</b>   | <b>589,7</b>   |
| Fastighetskostnader                                          | -186,4         | -190,9         | -183,6         | -186,1         | -179,9         |
| Fastighetsadministration                                     | -19,6          | -19,2          | -18,0          | -18,0          | -18,0          |
| <b>Driftsöverskott</b>                                       | <b>412,8</b>   | <b>430,0</b>   | <b>415,6</b>   | <b>406,1</b>   | <b>391,8</b>   |
| Överskottsgrad                                               | 67%            | 67%            | 67%            | 67%            | 66%            |
| Central administration                                       | -44,0          | -44,0          | -41,6          | -41,6          | -41,6          |
| Resultat från andelar i<br>intresseföretag och joint venture | 10,6           | 4,3            | 4,3            | 0,4            | 0,4            |
| Tomträttsavgäld                                              | -6,7           | -7,0           | -7,0           | -6,7           | -6,7           |
| Finansiella intäkter och kostnader                           | -104,2         | -118,0         | -120,6         | -117,2         | -110,3         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                  | <b>268,5</b>   | <b>265,3</b>   | <b>250,7</b>   | <b>241,0</b>   | <b>233,6</b>   |
| Förvaltningsresultat hänförligt till:                        |                |                |                |                |                |
| Moderbolagets ägare                                          | 266,5          | 257,7          | 243,1          | 233,4          | 227,3          |
| Innehav utan bestämmande<br>inflytande                       | 2,0            | 7,6            | 7,6            | 7,6            | 6,3            |
| Intjäningsförmåga per aktie                                  | 7,11           | 6,88           | 6,49           | 6,23           | 6,23           |

Hysesvärde  
**649 Mkr**

Rabatter och  
vakanser  
**30 Mkr**

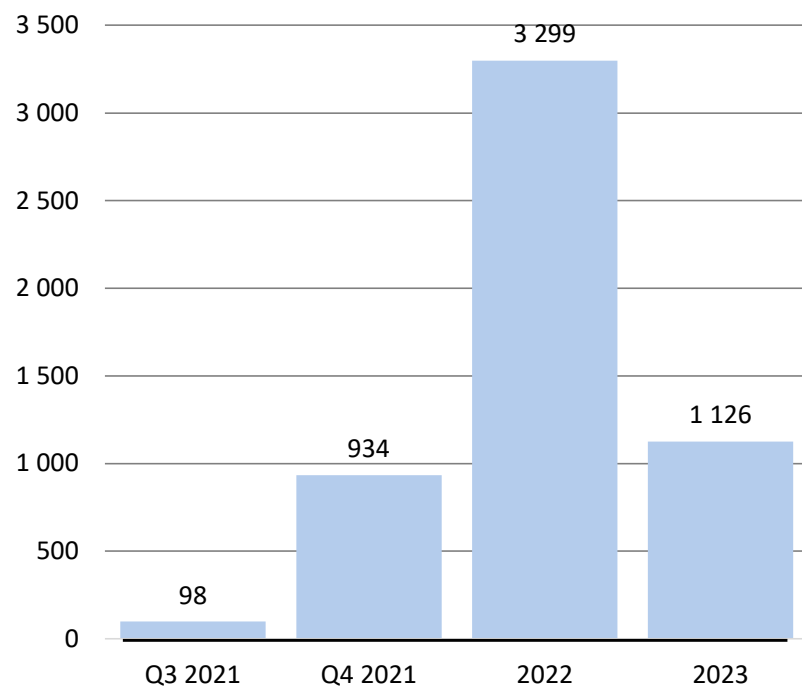
Intjäningsförmåga  
**7,11 kr/aktie**

Intjäningsförmåga  
fullt uthyrt  
**7,91 kr/aktie**



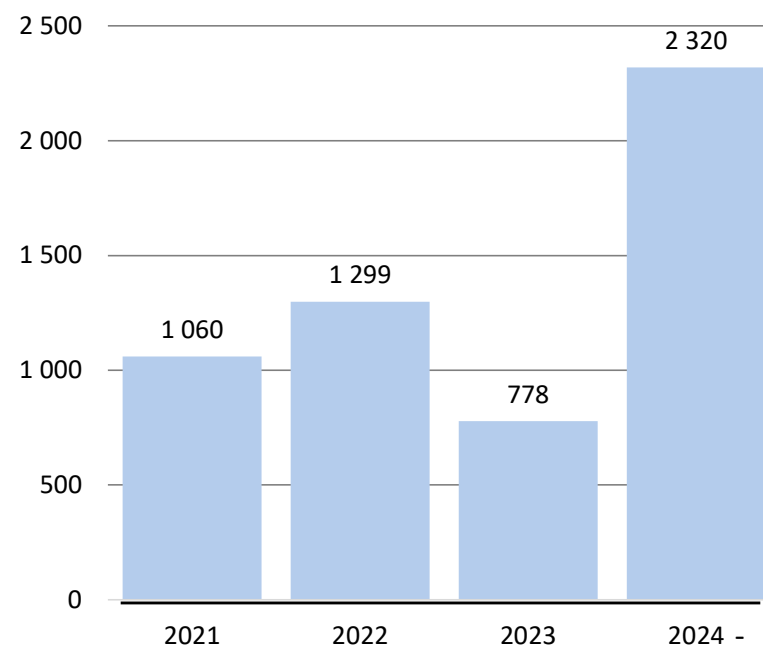
# Finansiell ställning

## Kapitalbindning



- ✓ Kapitalbindning 1,2 år
- ✓ Nya obligationslån, 100 Mkr

## Räntebindning



- ✓ Räntebindning 3,3 år
- ✓ Snittränta 2,1%



# Tranons hållbara hybridobligation

- **Sociala investeringar:** jobbskapande åtgärder, prisvärt boende, trygg miljö
- **Gröna investeringar:** Gröna byggnader, energieffektivitet, förnybar energi



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



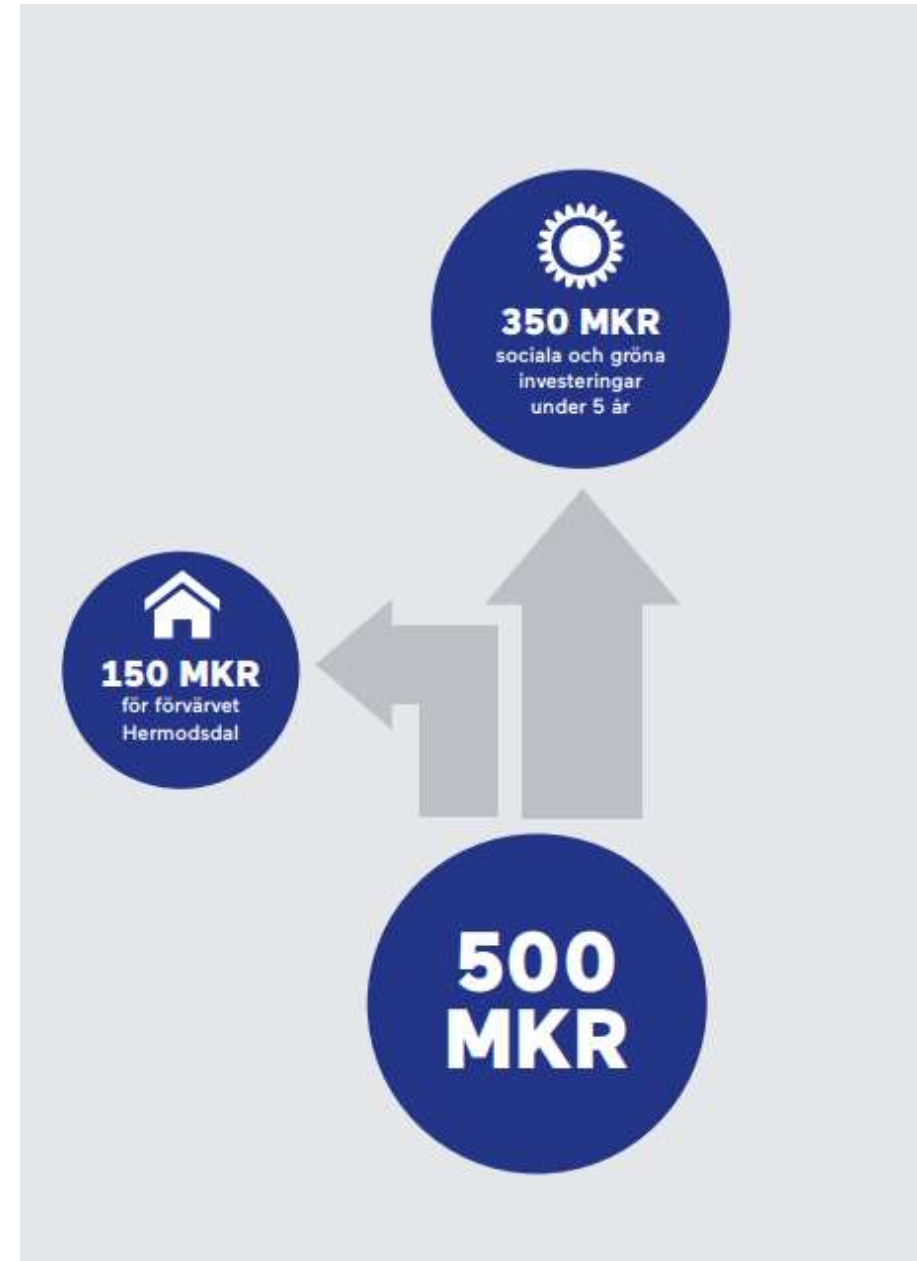
Minskad ojämlikhet



Hållbara städer och samhällen



Bekämpa klimatförändringarna





## Transaktioner i Malmö och på Limhamn





# Bostäder och service i Rosengård Centrum

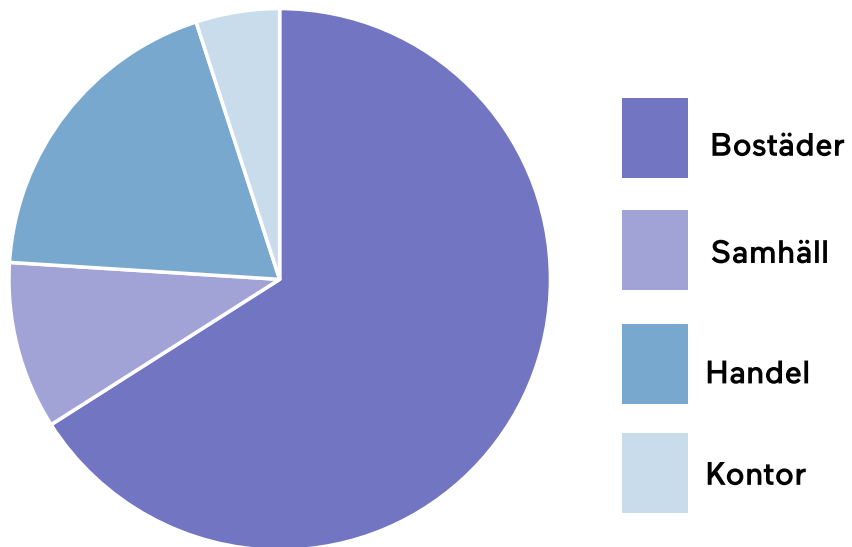
Fullt uthyrt handelscenter

Utbyggnad av Rosengårdsbiblioteket, klart juni 2022

+Möjlig förtätning: 100 000 kvm bostäder

Försäljning av 50 procent till Brunswick Real Estate och  
Bonnier Fastigheter, joint venture.

# Våra segment

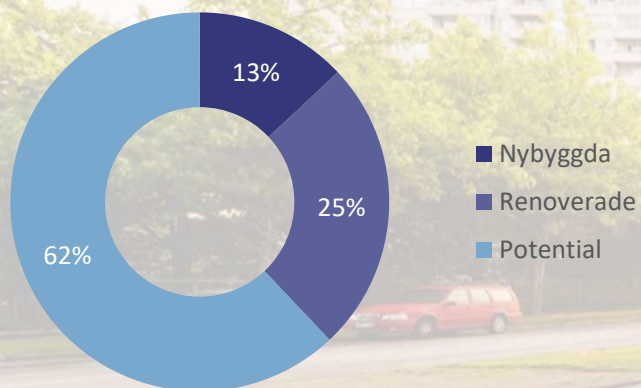


| Andel av fastighetsvärde, % | Fastighetsvärde, Mdkr | Avkastning, % |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| 69                          | 6,7                   | 4,1           |
| 6                           | 0,5                   | 5,1           |
| 20                          | 2,0                   | 5,7           |
| 5                           | 0,5                   | 4,4           |

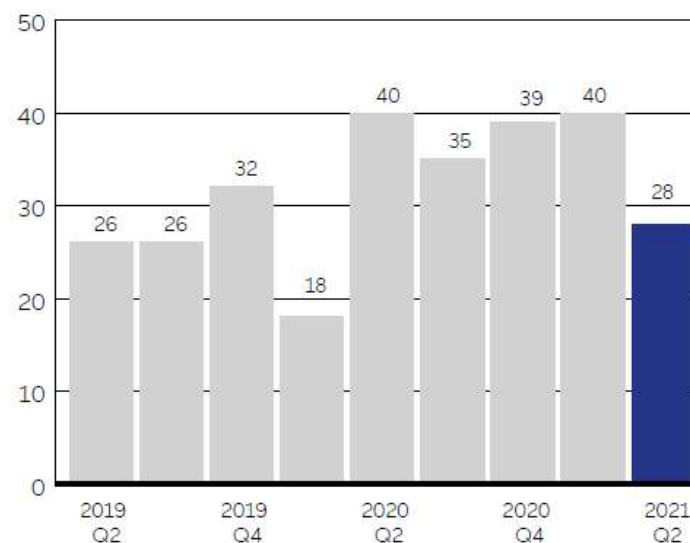


# Bostäder och samhällsfastigheter

## Lägenheter

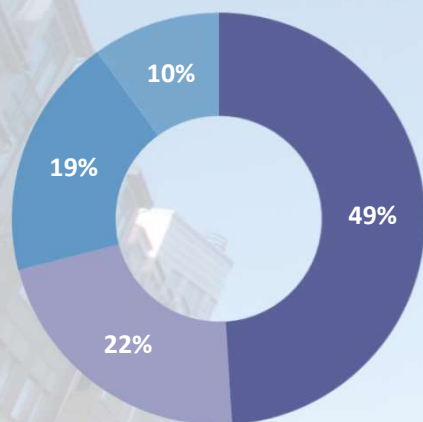


## Antal renoverade lägenheter per kvartal



# Handelsfastigheter

## Handel, andel av hyresvärde



- Närhandel/livsmedel
- Samhäll
- Upplevelser
- Övrigt

71%  
närhandel,  
livsmedel  
och samhäll

## Största hyresgäster

- Axfood
- Coop
- ICA
- Malmö stad
- Apotek

Malmö Entré

TRIANON



The background of the slide is a photograph of modern glass-fronted buildings under a clear blue sky. The image is split horizontally by a dark blue banner containing the title text.

# Torghuset, Entré konverteras till samhällsfastighet

TRIANON 





## Stort stadsutvecklingsprojekt i Burlöv för bostäder tillsammans med Wallfast

43 000 kvm handelsyta  
+ 48 000 kvm dp bostadsbyggrätter  
+ 100 000 kvm potentiella byggrätter





Planerar byggstart av 700 lägenheter  
de närmaste 10-12 månaderna



TRIANON 





TRIANON 

# Fullt fokus framåt

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Förvärv



# Frågor & svar

TRIANON 