



TRIANON 

Q4

## Bokslutskommuniké januari–december 2023

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



# Q4 2023: Nu ökar vi igen - räntesmällen är tagen

**+5% (12)**

Hysesintäkter  
183 Mkr

**+16% (23)**

Driftnetto  
123 Mkr

**+32%**

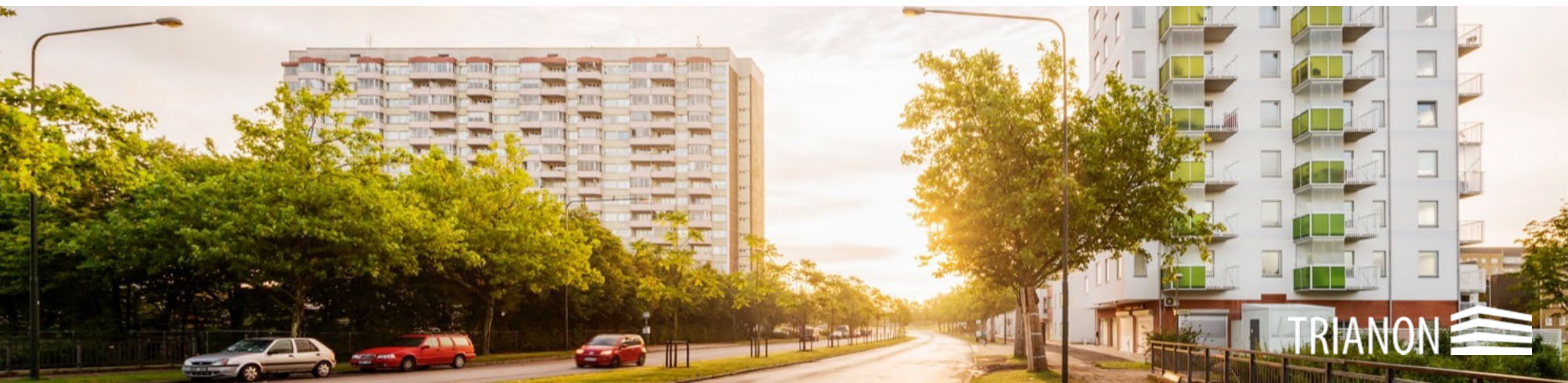
Förvaltnings-  
resultat 47 Mkr

**-24%**

Avkastning eget kapital

Periodens resultat  
-315 Mkr

-1,95 kr  
per aktie





# 2023: Ökade hyresintäkter och ökat driftnetto

**+6% (10)**

Hyresintäkter  
733 Mkr

**+13% (16)**

Driftnetto  
498 Mkr

**-30%**

Förvaltnings-  
resultat 163 Mkr

**-4%**

Avkastning  
eget kapital

-1,59 kr  
per aktie

Periodens resultat  
-206 Mkr



# Väsentliga händelser

## *Väsentliga händelser under fjärde kvartalet*

- Räntesäkringar under fjärde kvartalet och efter periodens utgång, har ökat säkringsgraden från 42 procent till 83 procent.
- Genomfört återköp av hybridobligationer genom konvertering till B-aktier om totalt 370 Mkr. Syftet med återköpet var att öka vinsten per aktie, förbättra kassaflödet samt ökade investeringsmöjligheter.

## *Väsentliga händelser efter perioden slut*

- Slutförda hyresförhandlingar i Malmö innebärande hyreshöjningar om 5,3 procent för 2024 och ytterligare 4,9 procent för 2025.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

# Väsentliga händelser

## *Väsentliga händelser under 2023*

- Nettouthyrningen för året uppgick till 7,2 Mkr och nya hyreskontrakt har tecknats för 18 Mkr under 2023.
- Minskat fastighetskostnader och central administration med 25 Mkr jämfört med föregående år.
- Räntebindningen i låneportföljen uppgick till 2,6 år (0,5) och kapitalbindningen till 2,9 år (3,2).
- Fastighetsvärderingar visar negativa värdeförändringar om 1,7 procent i kvartalet och 2,6 procent under 2023.
- Energibesparingar om 7,4 procent har gjorts mellan 2021 och 2023. Mål om 10 procent till och med 2024.
- Fastighetsaffären med Stjernplan: Fastigheter i andra etappen har delvis frånträtts i december. Resterande fastigheter planeras frånträdas under 2024.

# Finansiella mål

| Mål                         |            | Genomsnitt 5 år   | Utfall 2023      |
|-----------------------------|------------|-------------------|------------------|
| Förvaltningsresultat:       | > 12%      | 12%               | -30%             |
| Avkastning på eget kapital: | > 12%      | 15%               | -4%              |
| Belåningsgrad:              | < 60%      | 55%               | 57%              |
| Räntetäckningsgrad:         | > 1,75 ggr | 2,8 ggr           | 1,6 ggr          |
| Investeringsvinst projekt:  | > 100 Mkr  | 114 Mkr<br>(2022) | 16 Mkr<br>(2023) |

Belånings-  
grad/  
Balans-  
omslutning

51,5%

Räntetäckningsgrad  
rullande 12 månader:  
1,6 ggr

# Q4 2023: Ekonomisk utveckling – Resultat



| Mkr                                             | Okt-dec<br>2023 | Okt-dec<br>2022 | Jan-dec<br>2023 | Jan-dec<br>2022 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                   | 183,1           | 173,6           | 732,8           | 688,3           |
| <b>Driftnetto</b>                               | <b>123,4</b>    | <b>106,4</b>    | <b>498,3</b>    | <b>439,6</b>    |
| Resultat från intresseföretag och joint venture | 9,0             | 3,7             | 31,7            | 22,2            |
| Finansiella kostnader                           | -67,4           | -57,4           | -307,4          | -151,9          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                     | <b>46,6</b>     | <b>35,4</b>     | <b>162,9</b>    | <b>231,8</b>    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter         | -225,7          | -412,1          | -272,6          | -234,5          |
| Värdeförändring derivat                         | -189,7          | -6,3            | -151,4          | 196,4           |
| Skatt på periodens resultat                     | 47,9            | 71,2            | 34,8            | -30,5           |
| <b>Periodens resultat</b>                       | <b>-314,5</b>   | <b>-309,7</b>   | <b>-206,1</b>   | <b>171,4</b>    |

| Nyckeltal                               | Okt-dec<br>2023 | Okt-dec<br>2022 | Jan-dec<br>2023 | Jan-dec<br>2022 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat per aktie, kr                  | -1,95           | -2,05           | -1,59           | 0,84            |
| Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr | 1,6             | 2,4             | 1,6             | 2,4             |
| Räntetäckningsgrad, ggr                 | 1,8             | 1,6             | 1,6             | 2,4             |
| Överskottsgrad, %                       | 67,4            | 61,3            | 67,8            | 62,6            |

Hysesintäkter  
**183 Mkr**  
+5% (12)

Driftnetto  
**123 Mkr**  
+16% (23)

Förvaltningsresultat  
**47 Mkr**  
+32%

Resultat per aktie  
**-1,95  
kr/aktie**



# Q4 2023: Ekonomisk utveckling – Balans

| Mkr                                         | 31 dec 2023     | 31 dec 2022     |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsfastigheter                     | 12 288,6        | 12 862,6        |
| Andelar i intresseföretag och joint venture | 533,2           | 475,2           |
| Summa anläggningstillgångar                 | 13 330,1        | 13 605,6        |
| Summa omsättningstillgångar                 | 299,4           | 192,2           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                     | <b>13 629,5</b> | <b>13 797,7</b> |
| Eget kapital                                | 5 020,3         | 5 372,9         |
| Uppskjuten skatteskuld                      | 841,4           | 855,1           |
| Summa långfristiga skulder                  | 6 432,3         | 5 196,3         |
| Summa kortfristig skulder                   | 2 177,0         | 3 228,6         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       | <b>13 629,5</b> | <b>13 797,7</b> |

| Nyckeltal                               | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 31,40       | 36,38       |
| Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %     | 57,1        | 54,6        |
| Belåningsgrad gm balansomslutning, %    | 51,5        | 50,9        |
| Soliditet, %                            | 36,8        | 38,9        |

Fastighetsvärde  
**12,3 Mdkr**  
-4%

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

Långsiktigt substansvärde  
per aktie exkl. hybrid  
**31,40 kr/aktie**

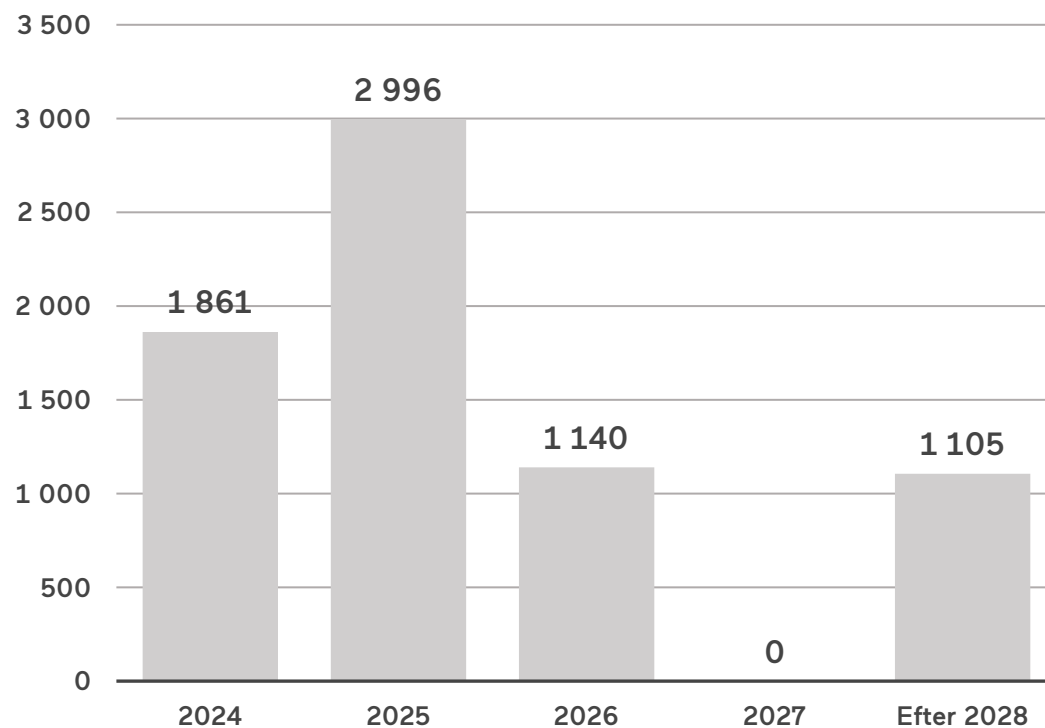
Belåningsgrad  
**57,1%/51,5%**

Soliditet  
**36,8%**



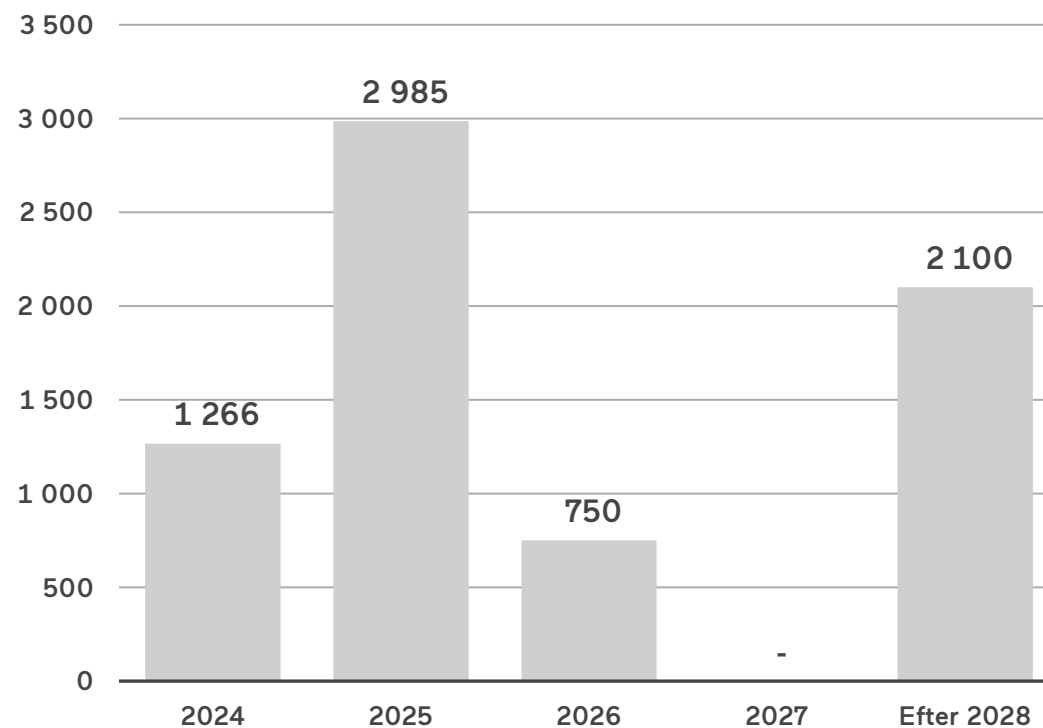
# Finansiell ställning

## Kapitalbindning



Kapitalbindning 2,9 år

## Räntebindning



Räntebindning 2,6 år

Säkringsgrad 83%

Swapvolym 4,35 Mdkr (2,7% snittränta)

Snittränta 3,9%

# Intjäningsförmåga

| Mkr                                                          | 31 dec<br>2023 | 30 sep<br>2023 | 30 jun<br>2023 | 31 mar<br>2023 | 31 dec<br>2022 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hyresvärde                                                   | 820,3          | 793,2          | 778,9          | 805,9          | 798,4          |
| Vakanser                                                     | -33,3          | -31,4          | -29,7          | -27,0          | -28,2          |
| Kontrakterade vakanser                                       | -1,5           | -2,1           | -2,6           | -3,7           | -3,8           |
| Rabatter                                                     | -7,2           | -7,6           | -7,5           | -8,8           | -8,2           |
| Övriga intäkter                                              | 8,2            | 6,7            | 6,7            | 6,7            | 6,7            |
| <b>Hyresintäkter</b>                                         | <b>786,4</b>   | <b>758,9</b>   | <b>745,9</b>   | <b>773,1</b>   | <b>765,0</b>   |
| Fastighetskostnader                                          | -210,3         | -213,8         | -212,5         | -228,1         | -226,8         |
| Fastighetsadministration                                     | -21,1          | -22,6          | -22,7          | -23,3          | -22,1          |
| <b>Driftsöverskott</b>                                       | <b>555,0</b>   | <b>522,5</b>   | <b>510,7</b>   | <b>521,7</b>   | <b>516,0</b>   |
| Överskottsgrad                                               | 71%            | 69%            | 68%            | 67%            | 67%            |
| Central administration                                       | -62,2          | -61,6          | -64,1          | -65,4          | -65,4          |
| Resultat från andelar i intresseföretag<br>och joint venture | 13,8           | 15,3           | 19,6           | 25,1           | 24,2           |
| Tomträttsavgäld                                              | -6,1           | -6,1           | -6,1           | -6,1           | -6,1           |
| Finansiella intäkter och kostnader                           | -309,5         | -285,2         | -271,3         | -265,7         | -196,1         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                  | <b>191,0</b>   | <b>184,9</b>   | <b>188,8</b>   | <b>209,6</b>   | <b>272,6</b>   |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                      | 1,6            | 1,6            | 1,7            | 1,8            | 2,4            |

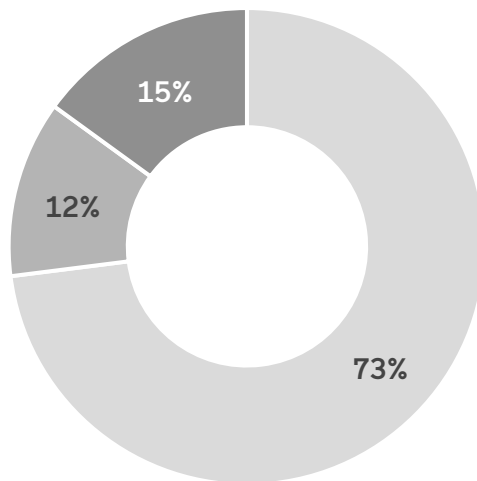
Hyresvärde  
**820 Mkr**

Rabatter och vakanser  
**42 Mkr**

Intjäningsförmåga  
**1,02 kr/aktie**

Intjäningsförmåga  
fullt uthyrt inkl. JV  
**1,33 kr/aktie**

# Våra segment



■ Bostäder ■ Samhäll ■ Kommersiellt

4,8%  
Direktavkastning

27 000  
Fastighetsvärde per kvm  
inklusive projektfastigheter

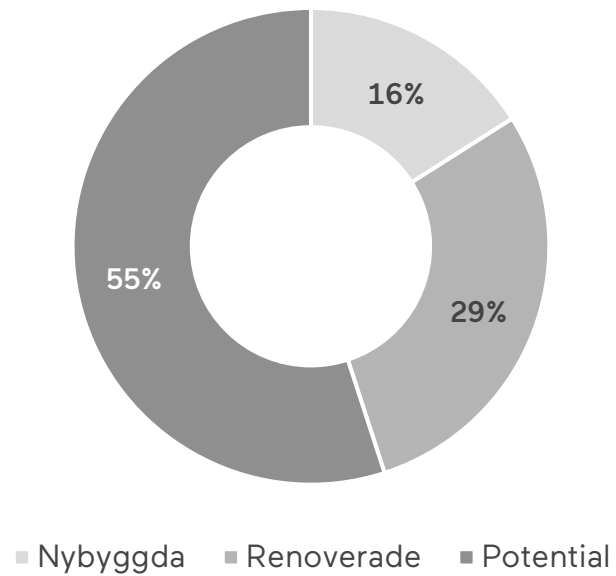
36% av  
hyres-  
intäkterna =  
KPI-  
relaterade

|              | Andel av<br>fastighetsvärde, % | Fastighets-<br>värde, Mkr | Avkastning, % | Kr/kvm |
|--------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|--------|
| Bostäder     | 73                             | 8,2                       | 4,6           | 27 600 |
| Samhäll      | 12                             | 1,5                       | 5,4           | 30 300 |
| Kommersiellt | 15                             | 1,8                       | 5,4           | 28 900 |

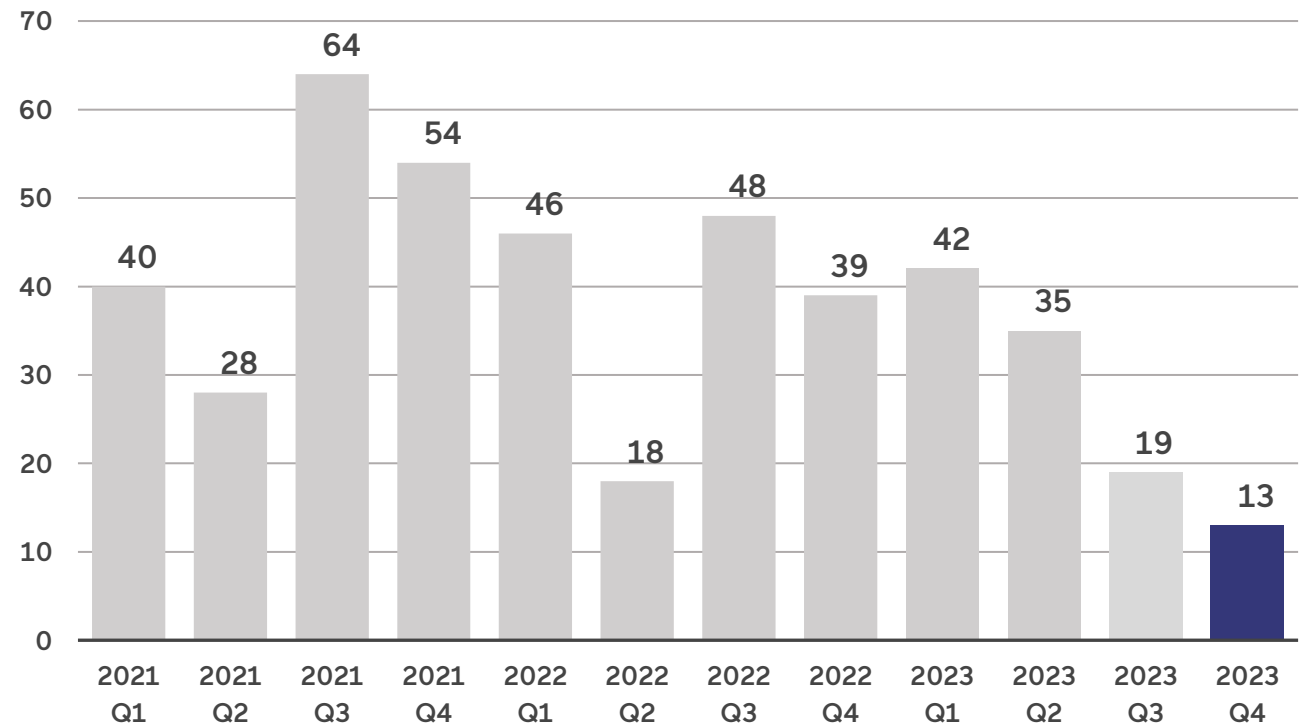




# Bostäder



Antal renoverade lägenheter per kvartal





# Joint Ventures

# Intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

| Mkr                                | 31 dec<br>2023 | 30 sep<br>2023 | 30 jun<br>2023 | 31 mar<br>2023 | 31 dec<br>2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hyresvärde                         | 178,9          | 161,4          | 167,0          | 165,9          | 164,7          |
| Vakanser                           | -18,6          | -19,5          | -17,1          | -19,2          | -19,7          |
| Kontrakterade vakanser             | -0,5           | -1,2           | -1,9           | -0,2           | -0,2           |
| Rabatter                           | -5,8           | -5,9           | -6,0           | -5,4           | -5,5           |
| <b>Hyresintäkter</b>               | <b>154,0</b>   | <b>134,8</b>   | <b>142,0</b>   | <b>141,2</b>   | <b>139,3</b>   |
| Fastighetskostnader                | -52,4          | -49,0          | -49,0          | -49,0          | -49,0          |
| Fastighetsadministration           | -4,5           | -2,6           | -2,6           | -2,6           | -2,6           |
| <b>Driftsöverskott</b>             | <b>97,1</b>    | <b>83,2</b>    | <b>90,5</b>    | <b>89,6</b>    | <b>87,8</b>    |
| Överskottsgrad                     | 63%            | 62%            | 64%            | 63%            | 63%            |
| Central administration             | -19,5          | -17,7          | -17,7          | -17,7          | -17,7          |
| Tomträttsavgäld                    | -1,7           | -1,7           | -1,7           | -1,7           | -1,7           |
| Finansiella intäkter och kostnader | -48,3          | -33,2          | -31,9          | -20,0          | -20,0          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>        | <b>27,6</b>    | <b>30,6</b>    | <b>39,2</b>    | <b>50,2</b>    | <b>48,3</b>    |

| Fastighet                                  | Trianons<br>andel, % |
|--------------------------------------------|----------------------|
| Burlöv Arlöv 22:189                        | 50                   |
| Brurlöv Kv Hanna                           | 50                   |
| Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center          | 50                   |
| Malmö Bojen 1                              | 50                   |
| Malmö Fendern 1                            | 50                   |
| Malmö Landshövdingen 1, Rosengårds Centrum | 50                   |
| Malmö Smedjan 2                            | 50                   |
| Osby Kandidaten 7                          | 50                   |
| Osby Linjalen 1                            | 50                   |
| Osby Linjalen 11                           | 50                   |
| Osby Linjalen 12                           | 50                   |
| Osby Linjalen 13                           | 50                   |
| Osby Linjalen 14                           | 50                   |
| Osby Smeden 16                             | 50                   |



# 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

Andel hållbar finansiering  
38%

Öka andelen förnybar energi

# Hållbarhetsmål



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Minskad ojämlikhet



Hållbara städer och samhällen



Bekämpa klimatförändringarna

Minskad energi-  
förbrukning  
2022-2023  
7,4%

| Mål                                        | Genomsnitt 2 år                   | Utfall 2023                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Renoverade lägenheter                      | 130<br>lägenheter                 | 109<br>lägenheter                 |
| Minska arbetslösheten (inkl sommarjobbare) | 47<br>personer                    | 52<br>personer                    |
| Energiförbrukning (minskning kWh/kvm)      | 7%<br>(från 131 till 121 kWh/kvm) | 2%<br>(från 124 till 121 kWh/kvm) |
| Förnybar energi (produktion MWh solceller) | 2 868 MWh                         | 2 764 MWh                         |

Andel av total  
elförbrukning  
17%



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

|               | Antal lägenheter | BTA, kvm |
|---------------|------------------|----------|
| Trianon       | 385              | 22 200   |
| Joint venture | 111              | 16 600   |
| Summa         | 575              | 44 245   |

Färdigställt:  
191  
lägenheter





Rosengård, Malmö



Entré, Malmö



Limhamns silor, Malmö



Husle, Malmö



Burlöv Center,  
Stora kvarteret



Folkets Hus, Svedala

Ny DP:  
21 radhus

## Detaljplaner

| Färdiga       | Antal lägenheter | BTA, kvm | Pågående      | Antal lägenheter | BTA, kvm |
|---------------|------------------|----------|---------------|------------------|----------|
| Trianon       | 44               | 6 230    | Trianon       | 360              | 37 300   |
| Joint venture | 387              | 51 400   | Joint venture | 980              | 113 400  |
| Summa         | 431              | 57 630   | Summa         | 1 340            | 150 700  |



# Trianon står stabilt – räntesmällen är tagen

- Stark efterfrågan och befolkningsökning i Malmö
- Stabila fastighetsvärden
- Genomsnittlig direktavkastning 4,8%, 27 000 kr/kvm
- Driftnetto genom belåning 8,2% (intjäningsförmåga)
- Fokus på räntetäckningsgrad och belåningsgrad





# Strategin ligger fast

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Transaktioner
- Nyproduktion





# Frågor & svar

