



TRIANON 

Q2

Kvartalsrapport januari–juni 2024

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

NEWSFLASH Idag kl. 11:37



Säljer omtalat centrum i absolut kanonaffär

Ny helägare till Rosengårds centrum. Säljaren har lyckats väldigt väl med innehavet.



Bonnier tar över hela Rosengård Centrum

Trianon säljer resterande 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 700 miljoner kronor, vilket överensstämmer med Trianons bokförda värden. Köpare är Fastighets AB Hemmaplan som ägs av Bonnier Fastigheter. För hårt jobbande Trianon har innehavet varit en kanonaffär.

Publicerades 2024-06-28

Q2, april-juni 2024

0,12 kr
per aktie

+1% (6)

Hyresintäkter
190 Mkr

+3% (7)

Driftnetto
134 Mkr

+11%

Förvaltnings-
resultat 49 Mkr

2%

Avkastning
eget kapital

Periodens resultat
25 Mkr

TRIANON



Januari-juni 2024:

Förvaltningsresultatet ökar och räntetäckningsgraden överstiger målet

0,35 kr
per aktie

+1% (7)

Hysesintäkter
375 Mkr

+5% (11)

Driftnetto
252 Mkr

+12%

Förvaltnings-
resultat 84 Mkr

3%

Avkastning
eget kapital

Periodens resultat
72 Mkr



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Sålde resterande 50 procent av Rosengård Centrum till Bonnierägda Fastighets AB Hemmaplan.
- Sålde byggrätter i Svedala om 3 600 kvm BTA.
- Kontant nyemission om 184 Mkr och kvittningsemission av hybridobligationer om 76 Mkr ökar antalet B-aktier med totalt 16 250 000.
- Fem hyresgäster som varit arbetslösa har inlett sin praktik i den sociala hållbarhetssatsningen "Färdighet ger möjlighet".
- Minskade energiförbrukningen med 9 procent januari–maj jämfört med föregående år.

Händelser efter periodens utgång

- Sålde samtliga aktier i Stjernplan och tecknade avtal om förvärv av 500 lägenheter i Ystad och Skurup till ett överenskommet fastighetsvärde om 610 Mkr.

Finansiella mål

Mål		Genomsnitt 5 år	Utfall Q2 2024
Förvaltningsresultat:	> 12%	7%	11%
Avkastning på eget kapital:	> 12%	12%	2%
Belåningsgrad:	< 60%	55%	55%
Belåningsgrad/Balansomslutning:			49%
Räntetäckningsgrad:	> 1,75 ggr	2,6 ggr	1,8 ggr

Belånings-
grad/
Balans-
omslutning

49%

Räntetäckningsgrad
rullande 12 månader:
1,7 ggr

Hållbarhetsmål



Minskad
energi-
förbrukning
jan-maj
9%

Mål	Genomsnitt 2 år	Utfall Q1-Q2 2024
Renoverade lägenheter	130 lägenheter	46 lägenheter
Minska arbetslösheten (inkl sommarjobbare)	47 personer	42 Personer
Energiförbrukning (minskning kWh/kvm)	7% (från 131 till 121 kWh/kvm)	9% (januari-maj)
Förnybar energi (produktion MWh solceller)	2 868 MWh (2022-2023)	1 045 MWh (januari-maj)

Andel
förnybar el
2023:
17%

Q2 2024: Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Apr-juni 2024	Apr-juni 2023	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Jan-dec 2023	Jul-jun 2023/2024
Hysesintäkter	189,8	187,6	375,3	370,8	732,8	737,3
Driftnetto	134,0	130,6	252,4	241,4	498,3	509,3
Resultat från intresseföretag och joint venture	4,9	3,9	6,8	13,7	31,7	24,8
Finansnetto	-67,5	-73,3	-135,8	-139,6	-273,6	-269,9
Förvaltningsresultat	48,8	43,8	83,9	75,2	162,9	171,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-15,9	34,5	-44,0	25,3	-272,6	-341,9
Värdeförändring derivat	-12,6	22,6	40,8	2,0	-151,4	-112,5
Skatt på periodens resultat	1,3	-10,9	-10,8	-10,3	34,8	34,4
Periodens resultat	24,7	88,8	72,1	98,1	-206,1	-232,1

Hysesintäkter
190 Mkr
+1% (6)

Driftnetto
134 Mkr
+3% (7)

Förvaltningsresultat
49 Mkr
+11%

Nyckeltal	Apr-juni 2024	Apr-juni 2023	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Jan-dec 2023	Jul-jun 2023/2024
Resultat per aktie, kr	0,12	0,48	0,35	0,44	-1,59	-1,39
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7
Överskottsgrad, %	70,6	69,6	67,3	64,6	67,8	69,1

Resultat per aktie
0,12 kr/aktie

Q2 2024: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	12 303,8	12 552,6	12 288,6
Andelar i intresseföretag och joint venture	379,5	564,8	533,2
Summa anläggningstillgångar	13 209,9	13 388,8	13 330,1
Summa omsättningstillgångar	482,6	399,8	299,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 692,5	13 788,6	13 629,5
Eget kapital	5 265,1	5 344,0	5 020,3
Uppskjuten skatteskuld	852,0	845,8	841,4
Summa långfristiga skulder	5 425,3	5 246,6	6 432,3
Summa kortfristig skulder	3 002,1	3 198,0	2 177,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 692,5	13 788,6	13 629,5

Nyckeltal	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	30,31	36,11	31,40
Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %	54,7	55,8	57,1
Belåningsgrad gm balansomslutning, %	49,1	50,8	51,5
Soliditet, %	38,5	38,8	36,8

Fastighetsvärde
12,3 Mdkr
-2%

Långsiktigt substansvärde
exkl. hybrid
6,1 Mdkr
7%

Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl. hybrid
30,31 kr/aktie

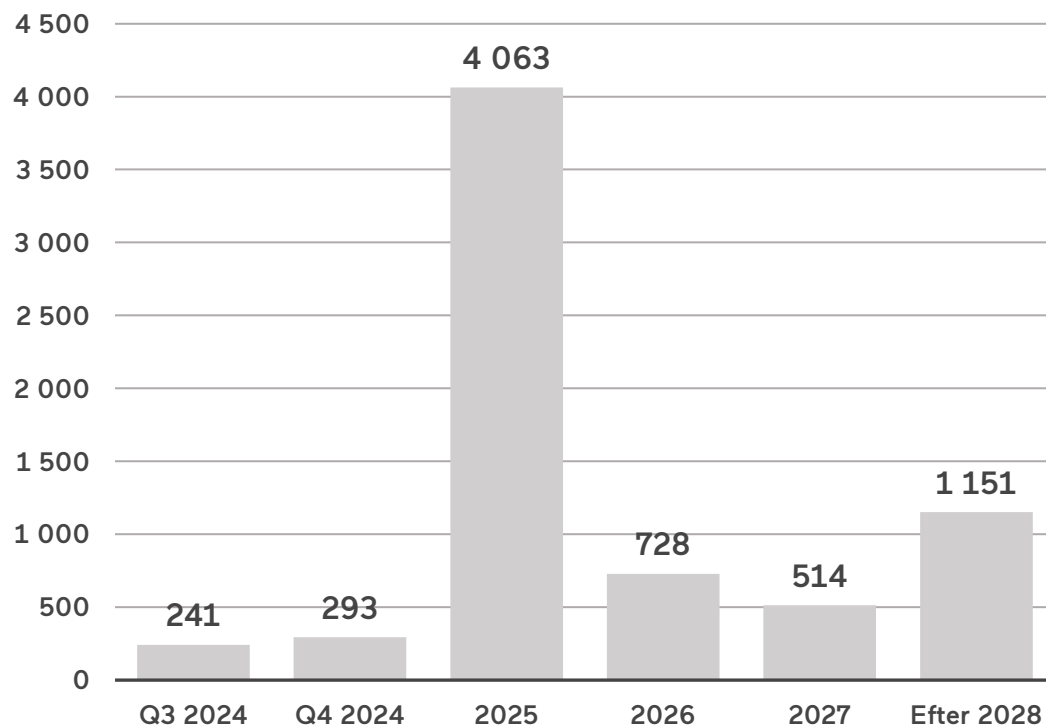
Belåningsgrad
54,7%/49,1%

Soliditet
38,5%

Finansiell ställning

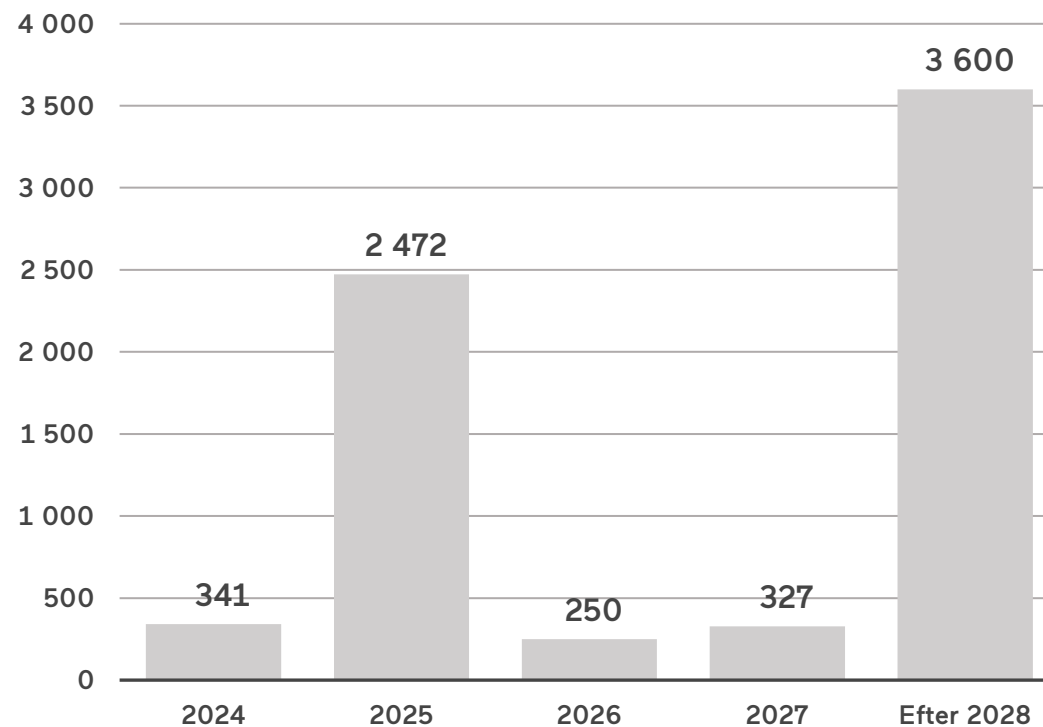


Kapitalbindning



Kapitalbindning 2,7 år (2,7)

Räntebindning



Snittränta 3,9%

Räntebindning 3,3 år (1,6)

Säkringsgrad 95% (exkl swaption)

Swapvolym 4,85 Mdkr (2,67% snittränta)

Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023
Hyresvärde	818,3	819,6	820,3	793,2	778,9
Vakanser	-36,4	-33,1	-33,3	-31,4	-29,7
Kontrakterade vakanser	-0,5	-0,8	-1,5	-2,1	-2,6
Rabatter	-9,0	-9,4	-7,2	-7,6	-7,5
Övriga intäkter	3,9	8,2	8,2	6,7	6,7
Hyresintäkter	776,4	784,4	786,4	758,9	745,9
Fastighetskostnader	-209,7	-210,3	-210,3	-213,8	-212,5
Fastighetsadministration	-21,1	-21,1	-21,1	-22,6	-22,7
Driftsöverskott	545,5	553,0	555,0	522,5	510,7
Överskottsgrad	70%	70%	71%	69%	68%
Central administration	-62,2	-62,2	-62,2	-61,6	-64,1
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	4,3	14,6	13,8	15,3	19,6
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto	-269,1	-309,9	-309,5	-285,2	-271,3
Förvaltningsresultat	212,4	189,4	191,0	184,9	188,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,6	1,6	1,7

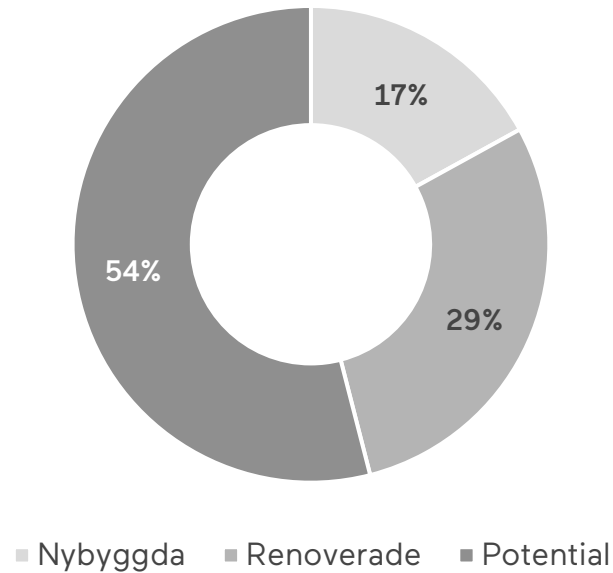
Hyresvärde
818 Mkr

Rabatter och vakanser
46 Mkr

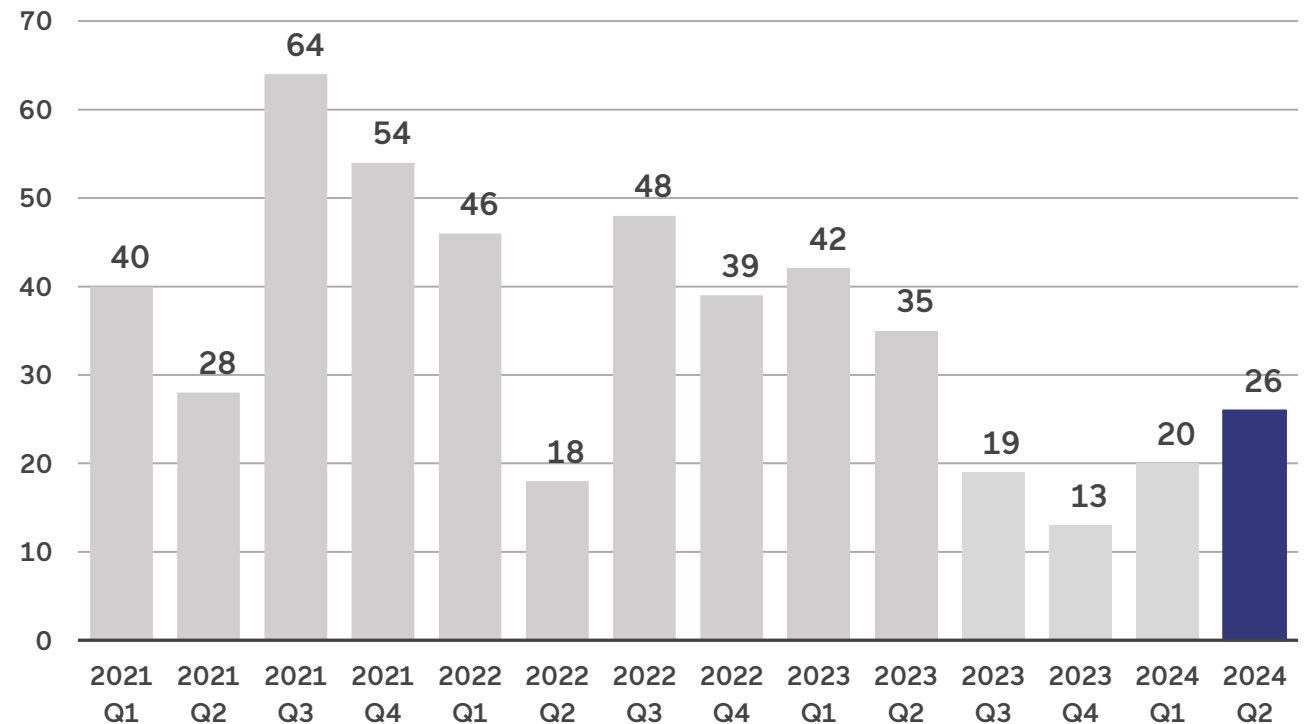
Intjäningsförmåga
1,06 kr/aktie

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

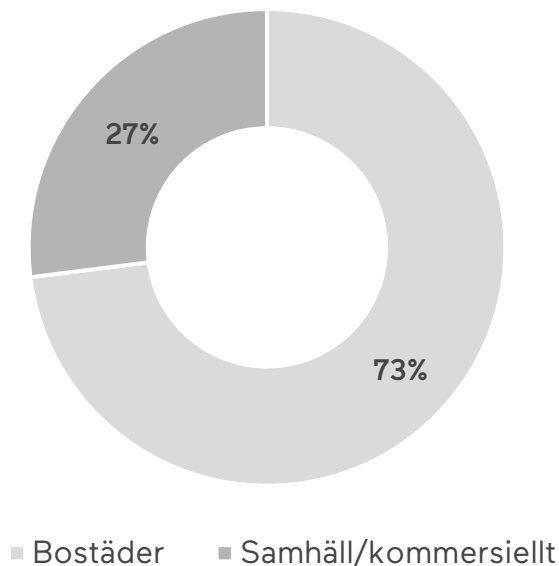
Bostäder och samhällsfastigheter



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Våra segment



818 Mkr

Totalt hyresvärde

4,7%

Direktavkastning

	Andel av fastighets- värde, %	Fastighets- värde, Mkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	73	8,3	4,5	28 000
Samhäll/kommersiellt	27	3,2	5,3	28 600



Förstärkt hållbarhetsarbete 2022–2024

- Renovera och producera lägenheter till rimlig hyra
- Ökad trygghet och attraktivitet - ökat fastighetsvärde
- Jobbskapande åtgärder
- Stiftelsen Momentum – stöd för barn och ungas uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter



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
37%

Öka andelen förnybar energi

Trianon står stabilt

- Räntetäckningsgrad över målet
- Framgångsrik nyemission
- Ökad säkringsgrad
- Ökade hyresintäkter och minskade kostnader
- Högre vinst
- Minskad nettoskuld





Trianon framåt: Bra kan alltid bli bättre

- Add on-investeringar i befintligt bestånd
 - Energi
 - Uppgraderingar
- Transaktioner
 - Sälja bygggrätter
 - Köpa fastigheter med reglerade hyror
- Stadsutvecklingsområden
 - Sorgenfri, centrala Malmö
 - Burlöv, norra Malmö
- Finansiellt
 - Hållbar finansiering
 - Fortsätta förbättra våra nyckeltal



Frågor & svar