



TRIANON 

Q3

Delårsrapport januari–september 2023

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

Q3 2023: Långsiktighet och hårt arbete gör affären intakt

+4% (8)

Hyresintäkter
179 Mkr

+6% (11)

Driftnetto
133 Mkr

-43%

Förvaltnings-
resultat 41 Mkr

1%

Avkastning eget kapital

Periodens resultat
10 Mkr

-0,02 kr
per aktie



Jan-sep 2023: Ökade hyresintäkter och ökat driftnetto

+7% (13)

Hyresintäkter
550 Mkr

+13% (18)

Driftnetto
375 Mkr

-41%

Förvaltnings-
resultat 116 Mkr

3%

Avkastning
eget kapital

0,42 kr
per aktie

Periodens resultat
108 Mkr



Väsentliga händelser

- Nettouthyrning 7 Mkr de nio första månaderna. Nya hyreskontrakt har tecknats för totalt 13 Mkr.
- Antal renoverande lägenheter uppgick till 96 de första nio månaderna.
- Räntebindningen i låneportföljen uppgick till 1,7 år och kapitalbindningen till 2,7 år.
- Överenskommelse gjord med Hyresgästföreningen som accepterade Trianons hyreshöjningar. 2024 års hyresförhandlingar inledda med generella yrkanden om 12 procent.
- Nya presumtionshyror tecknade för nyproducerade Sege Park och Hyllie. Hyresnivåerna är 2 200-2 450 kr per kvadratmeter. Ger genomsnittlig avkastning över 5 procent.
- Energibesparingar på 5 procent har gjorts de första nio månaderna.

36% av
hyres-
intäkterna =
KPI-
relaterade

Finansiella mål

Mål		Genomsnitt 5 år	Utfall Q3 2023
Förvaltningsresultat:	> 12%	12%	-43%
Avkastning på eget kapital:	> 12%	15%	1%
Belåningsgrad:	< 60%	55%	56,1%
Räntetäckningsgrad:	> 1,75 ggr	2,8 ggr	1,5 ggr
Investeringsvinst projekt:	> 100 Mkr	114 Mkr (2022)	0 Mkr (16 Mkr)

Belånings-
grad/
Balans-
omslutning

51,3%

Räntetäckningsgrad
rullande 12 månader:
1,6 ggr

Q3 2023: Ekonomisk utveckling – Resultat



Mkr	Jul–sep 2023	Jul–sep 2022	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Jan–dec 2022
Hysesintäkter	178,9	172,8	549,7	514,7	688,3
Driftnetto	133,4	125,6	374,8	333,2	439,6
Resultat från intresseföretag och joint venture	8,9	9,5	22,6	18,5	22,2
Finansiella kostnader	-84,6	-39,4	-240,0	-94,5	-151,9
Förvaltningsresultat	41,0	71,4	116,3	196,5	231,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-72,2	47,2	-46,9	177,6	-234,5
Värdeförändring derivat	36,3	7,3	38,3	202,7	196,4
Skatt på periodens resultat	-2,8	-20,7	-13,1	-101,8	-30,5
Periodens resultat	10,3	111,9	108,4	481,1	171,4

Nyckeltal	Jul–sep 2023	Jul–sep 2022	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Jan–dec 2022
Resultat per aktie, kr	-0,02	0,66	0,42	2,90	0,84
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	1,6	2,9	1,6	2,9	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	3,0	1,5	2,8	2,4
Överskottsgrad, %	74,6	67,8	67,9	63,1	62,6

Hysesintäkter
179 Mkr
+4% (8)

Driftnetto
133 Mkr
+6% (11)

Förvaltningsresultat
41 Mkr
-43%

Resultat per aktie
**-0,02
kr/aktie**

Q3 2023: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	12 568,3	13 136,2	12 862,6
Andelar i intresseföretag och joint venture	588,2	269,3	475,2
Summa anläggningstillgångar	13 457,7	13 839,9	13 605,6
Summa omsättningstillgångar	265,3	289,8	192,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 723,0	14 129,6	13 797,7
Eget kapital	5 340,4	5 599,0	5 372,9
Uppskjuten skatteskuld	845,8	937,7	855,1
Summa långfristiga skulder	5 648,8	3 615,0	5 196,3
Summa kortfristig skulder	2 733,8	4 915,6	3 228,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 723,0	14 129,6	13 797,7

Nyckeltal	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	35,95	38,83	36,38
Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %	56,1	53,6	54,6
Belåningsgrad gm balansomslutning, %	51,3	49,8	50,9
Soliditet, %	38,9	39,6	38,9

Fastighetsvärde
12,6 Mdkr
-4%

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

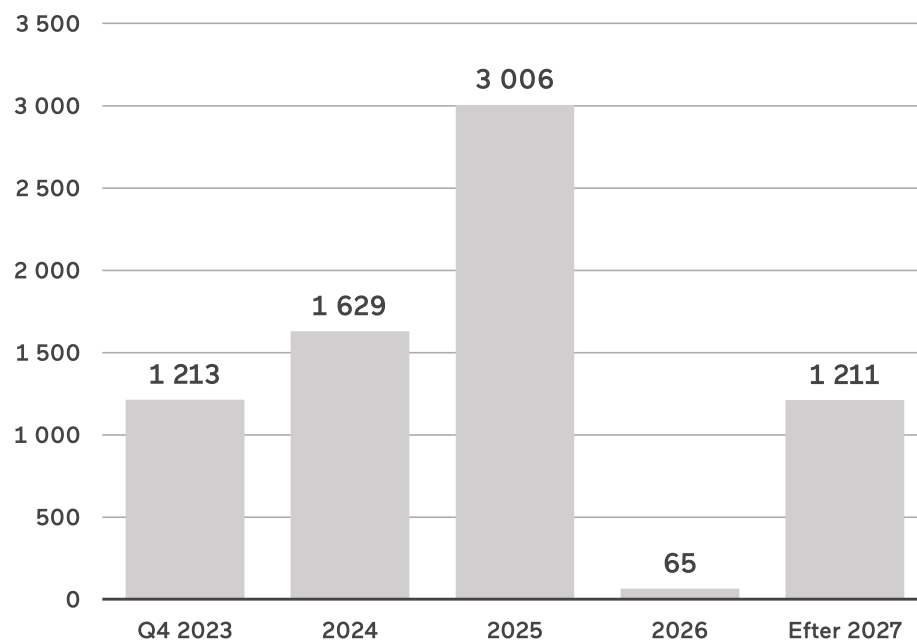
Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl. hybrid
36 kr/aktie

Belåningsgrad
56,1%/51,3%

Soliditet
38,9%

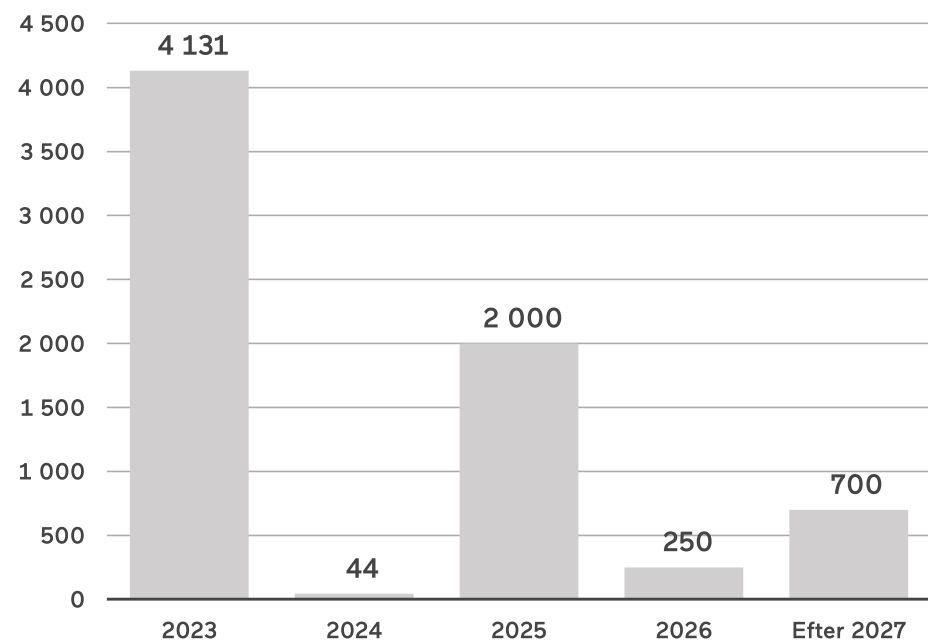
Finansiell ställning

Kapitalbindning



Kapitalbindning 2,7 år

Räntebindning



Räntebindning 1,6 år

Säkringsgrad 56% (inkl swaptioner)

Swapvolym 2,9 Mdkr

Snittränta 4,0%

Intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022
Hyresvärde	793,2	778,9	805,9	798,4	755,3
Vakanser	-31,4	-29,7	-27,0	-28,2	-24,6
Kontrakterade vakanser	-2,1	-2,6	-3,7	-3,8	-5,4
Rabatter	-7,6	-7,5	-8,8	-8,2	-6,5
Övriga intäkter	6,7	6,7	6,7	6,7	6,1
Hyresintäkter	758,9	745,9	773,1	765,0	724,9
Fastighetskostnader	-213,8	-212,5	-228,1	-226,8	-222,7
Fastighetsadministration	-22,6	-22,7	-23,3	-22,1	-21,2
Driftsöverskott	522,5	510,7	521,7	516,0	481,0
Överskottsgrad	69%	68%	67%	67%	66%
Central administration	-61,6	-64,1	-65,4	-65,4	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	15,3	19,6	25,1	24,2	26,2
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader	-285,2	-271,3	-265,7	-196,1	-153,7
Förvaltningsresultat	184,9	188,8	209,6	272,6	291,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,8	2,4	2,9

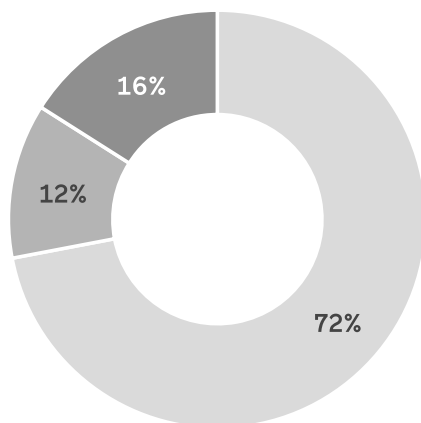
Hyresvärde
793 Mkr

Rabatter och vakanser
41 Mkr

Intjäningsförmåga
1,17 kr/aktie

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl. JV
1,44 kr/aktie

Våra segment



■ Bostäder ■ Samhäll ■ Kommersiellt

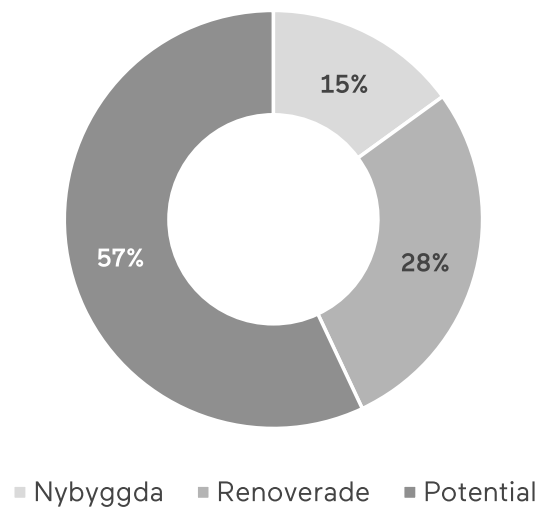
4,4%
Direktavkastning

27 950
Fastighetsvärde per kvm

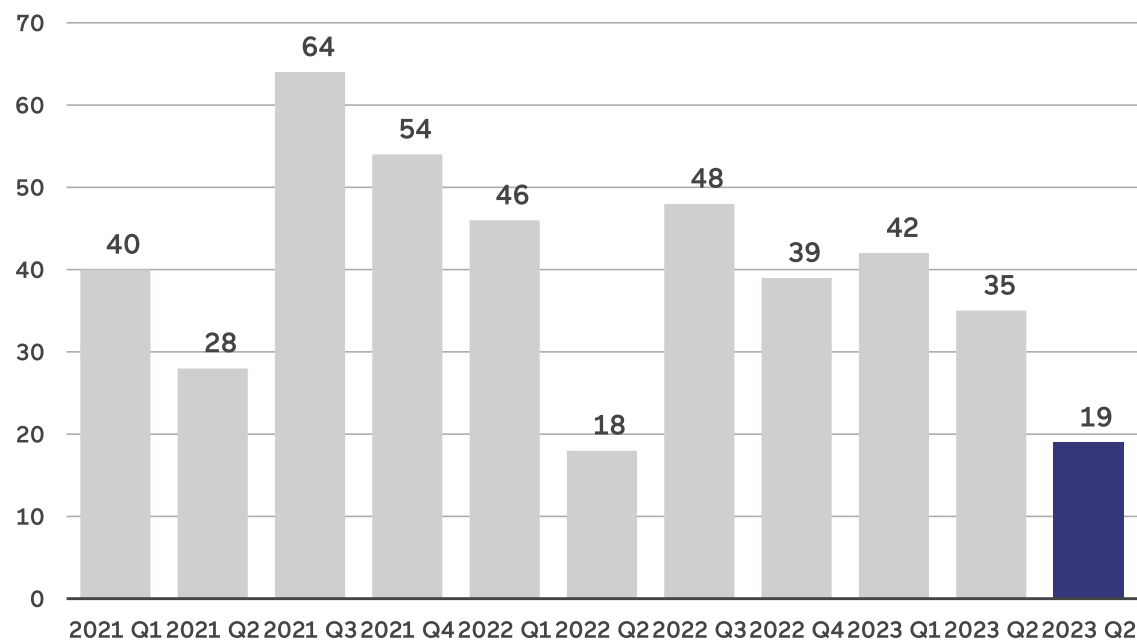
	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets- värde, Mkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	72	8,9	4,2	27 200
Samhäll	12	1,5	5,0	30 600
Kommersiellt	16	1,9	5,0	29 500



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

Andel hållbar finansiering
37%

Öka andelen förnybar energi

TRIANON 



Kv Trädgårn, Svedala



Rolf 6 Entré, Malmö



Kv Hanna, Burlöv



Sege Park, Malmö



Badmössan Hyllie, Malmö



Marsipan- och fruktfabriken
Norra Sorgenfri, Malmö

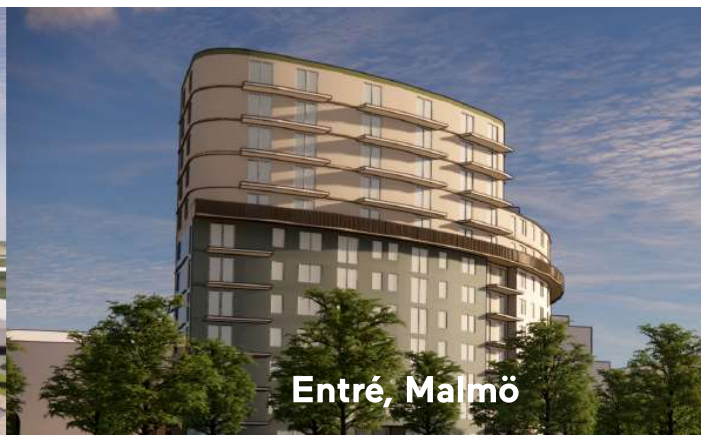
Projekt – färdigställda eller i produktion

Färdigställt:
118
lägenheter
+73 vid
årsskiftet

	Antal lägenheter	BTA, kvm
Trianon	458	27 645
Joint venture	111	16 600
Summa	575	44 245



Rosengård, Malmö



Entré, Malmö



Limhamns silor, Malmö



Husle, Malmö



Burlöv Center,
Stora kvarteret



Folkets Hus, Svedala

Ny DP:
21
radhus

Detaljplaner

<i>Färdiga</i>	Antal lägenheter	BTA, kvm	<i>Pågående</i>	Antal lägenheter	BTA, kvm
Trianon	44	6 085	Trianon	310	36 000
Joint venture	387	51 400	Joint venture	1 020	115 000
Summa	431	57 485	Summa	1 330	151 000

Intjäningsförmåga 2024 efter försäljning och inflyttade projekt

Mkr	30 sept	30 jun	30 mar
Hysesintäkter	772	767	759
Fastighetskostnader	-202	-203	-204
Fastighetsadministration	-23	-23	-23
Driftsöverskott	547	540	532
Överskottsgrad	70%	70%	70%
Central administration	-62	-64	-65
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	15	20	25
Tomträttsavgäld	-6	-6	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-310	-308	-308
Förvaltningsresultat	185	181	178
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6

Trianon står stabilt

- Stark efterfrågan och befolkningsökning i Malmö
- Stabila fastighetsvärden
- Genomsnittlig direktavkastning 4,4%, 27 900 kr/kvm
- Driftnetto genom belåning 7,9%
- Fokus på räntetäckningsgrad och belåningsgrad



Strategin ligger fast

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Transaktioner



Frågor & svar

