

Q2

Delårsrapport januari - juni 2022

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

TRIANON 

Q2 2022:

Ökade hyresintäkter, ökad intjäningsförmåga & sänkt snittränta

0,87 kr/
aktie

Hyresintäkter
171 Mkr
+12%

Driftnetto
107 Mkr
+6%

Förvaltnings-
resultat
66 Mkr
+0%

Periodens resultat
145 Mkr

Avkastning eget
kapital
11%

Finansiella mål

Förvaltningsresultat: öka > 12%

Utfall 2021: 13%

Utfall Q2 2022: 0%

Avkastning på eget kapital: > 12%

Utfall 2021: 31%

Utfall Q2 2022: 11%

Belåningsgrad: < 60%

Utfall 2021: 53,5%

Utfall Q2 2022: 54,6%

Räntetäckningsgrad: > 1,75 ggr

Utfall 2021: 3,2 ggr

Utfall Q2 2022: 3,0 ggr

Investeringstvinst projekt: > 100 Mkr

Utfall Q2 2022: 28 Mkr

Nytt mål: Årlig investeringstvinst från projektportföljen: > 100 Mkr

Viktiga händelser

- Fortsatt stark nettouthyrning, 5,1 Mkr ackumulerat
- Fortsatt ökning av hyresintäkterna samt ökad intjäningsförmåga
- Sänkt snittränta till 1,75 procent
- Nytt tioårigt hyreskontrakt tecknades med Envidia (Aleris Röntgen) på Entré i Malmö
- Förvärv av resterande 50 procent av butiks- och bostadsfastighet i Svedala
- Realiserade vinster i swapportföljen har uppgått till 15,4 Mkr
- 391 nya bostäder till unga centralt i Malmö
- Projektvinster 50,4 Mkr första halvåret

Q2-2022 Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Apr-jun 2022	Apr-juni 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	171,4	152,6	341,9	303,3	618,1
Driftnetto	107,3	101,0	207,5	188,6	396,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	5,6	0,2	9,0	0,0	41,7
Förvaltningsresultat	66,2	66,4	125,1	119,1	253,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	37,1	208,0	130,4	487,4	1 311,2
Värdeförändring derivat	67,8	-2,2	195,4	39,4	66,5
Skatt på periodens resultat	-26,3	-50,7	-81,1	-126,0	-355,5
Periodens resultat	144,9	221,4	369,2	519,4	1 310,5

Periodens totalresultat hänförligt till:

<i>Moderbolagets aktieägare</i>	144,9	219,9	369,2	513,0	1 305,0
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	0,0	1,5	0,0	6,4	5,5

Nyckeltal

Mkr	Apr-jun 2022	Apr-juni 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Resultat per aktie, kr	0,87	1,41	2,24	3,31	8,41
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	2,7	2,8	3,2
Överskottsgrad, %	62,6	66,2	60,7	62,2	64,1

Hysesintäkter

171 Mkr

+12%

Driftnetto

107 Mkr

+6%

Förvaltningsresultat

66 Mkr

+0%

Resultat per aktie

0,87 kr/aktie

Q2-2022 Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	13 048,6	9 720,8	12 665,5
Summa anläggningstillgångar	13 867,5	10 377,2	13 314,8
Summa omsättningstillgångar	121,2	239,4	266,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 988,7	10 616,6	13 581,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 487,9	3 992,1	5 217,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	27,9	26,6
Summa eget kapital	5 487,9	4 020,0	5 243,9
Summa långfristiga skulder	4 625,2	3 665,5	4 605,4
Summa kortfristiga skulder	3 875,6	2 931,1	3 731,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 998,7	10 616,6	13 581,1

Nyckeltal

Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	37,27	28,83	38,16
Belåningsgrad, %	54,6	54,1	53,5
Soliditet	39,2	37,9	38,6

Fastighetsvärde
13,0 Mdkr
+34%

Långsiktigt
substansvärde exkl
hybrid
5,9 Mdkr
+35%

Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl hybrid
37,27 kr/aktie

Belåningsgrad
54,6%

Soliditet
39,2%



Q2-2022 Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021
Hysesvärde	750,9	746,3	737,8	687,8	648,9
Vakanser	-20,2	-20,9	-22,3	-24,3	-24,7
Kontrakterade vakanser	-6,7	-11,8	-11,6	-8,5	-1,2
Rabatter	-5,1	-4,5	-3,1	-2,2	-4,2
Övriga intäkter	6,1	6,0	6,2	6,4	
Hysesintäkter	724,9	715,1	707,0	659,2	618,8
Fastighetskostnader	-222,7	-221,8	-221,1	-196,9	-186,4
Fastighetsadministration	-22,1	-22,1	-21,4	-21,4	-19,6
Driftsöverskott	480,0	471,2	464,5	440,9	412,8
Överskottsgrad	66%	66%	66%	67%	67%
Central administration	-56,0	-56,0	-56,0	-56,0	-44,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	24,4	23,5	20,2	20,4	10,6
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,0	-5,5	-6,7
Finansiella intäkter och kostnader	-126,4	-133,9	-128,3	-116,9	-104,2
Förvaltningsresultat	316,0	298,7	294,4	282,8	268,5
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	316,0	298,7	293,7	281,1	266,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,7	1,7	2,0

Hysesvärde
751 Mkr

Rabatter och
vakanser
32 Mkr

Intjäningsförmåga
**2,01
kr/aktie**

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl JV
**2,22
kr/aktie**

Intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

Fastighet

Trianons andel

Arlöv 22:189	50%
Bojen 1	50%
Fendern 1	50%
Landshövdingen 1, Rosengård Centrum	50%
Smedjan 2	50%
Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%

Intressebolag och joint venture Mkr	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021
Hyresvärde	154,2	149,6	154,0	152,0
Vakanser	-17,4	-13,7	-25,4	-30,6
Kontrakterade vakanser	-5,8	-4,9	-5,9	-1,5
Rabatter	-5,2	-5,8	-6,6	-4,1
Hyresintäkter	125,9	125,2	116,1	115,9
Fastighetskostnader	-43,8	-44,7	-44,0	-45,0
Fastighetsadministration	-3,8	-3,9	-3,6	-3,7
Driftsöverskott	78,3	76,6	68,5	67,2
<i>Överskottsgrad</i>	<i>62%</i>	<i>61%</i>	<i>59%</i>	<i>58%</i>
Central administration	-10,2	-10,4	-9,7	-8,6
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-17,6	-17,6	-16,8	-16,2
Förvaltningsresultat	48,9	46,9	40,3	40,8

Alternativ intjäningsförmåga

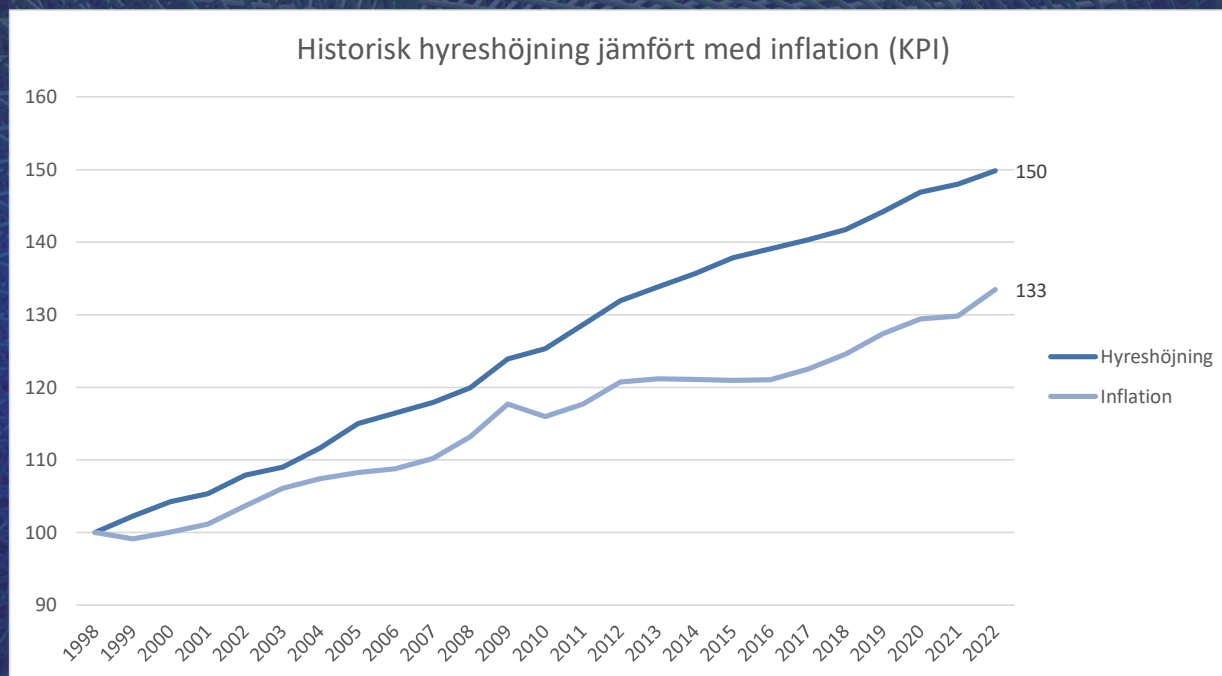
Beräknad enligt Riksbankens räntebana juni 2022 med tillägg för bankmarginal och efter räntesäkringar enligt nuvarande swapportfölj.

Förvaltningsresultatet nedan är inte justerat för hyreshöjningar för 2023 samt 2024.

Mkr	2023	2024
Räntekostnad beräknad enligt Riksbankens räntebana	190	210
Snittränta beräknad på utgående skuld 2022-06-30	2,64%	2,91%
Förvaltningsresultat efter justerad räntekostnad enligt Riksbankens räntebana	252,5	232,4



Hyreshöjning jämfört med inflation



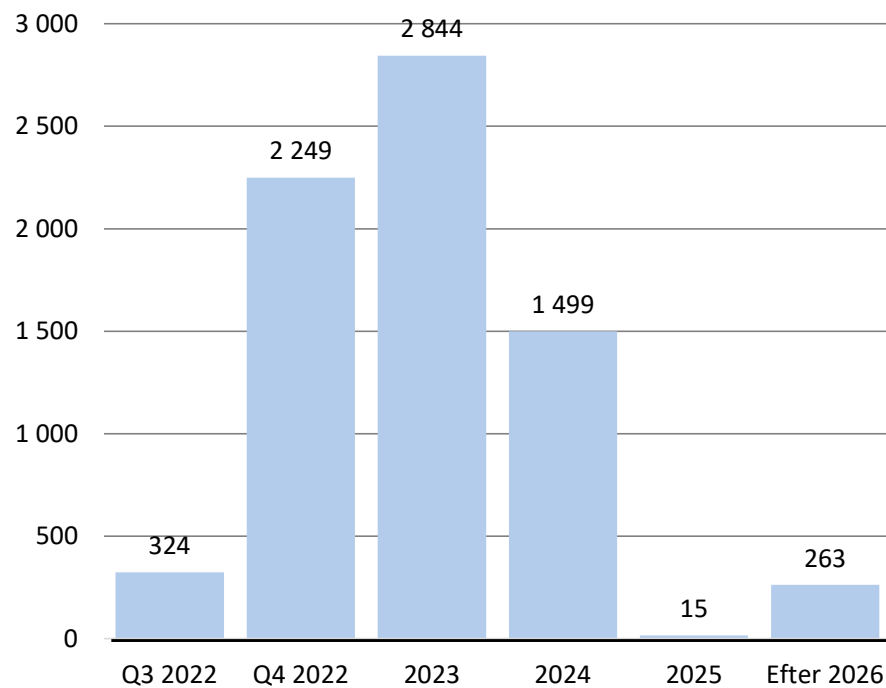
År 1998 = 100

Perioden 1999-2022:

Hyreshöjning	50%
Inflation	33%

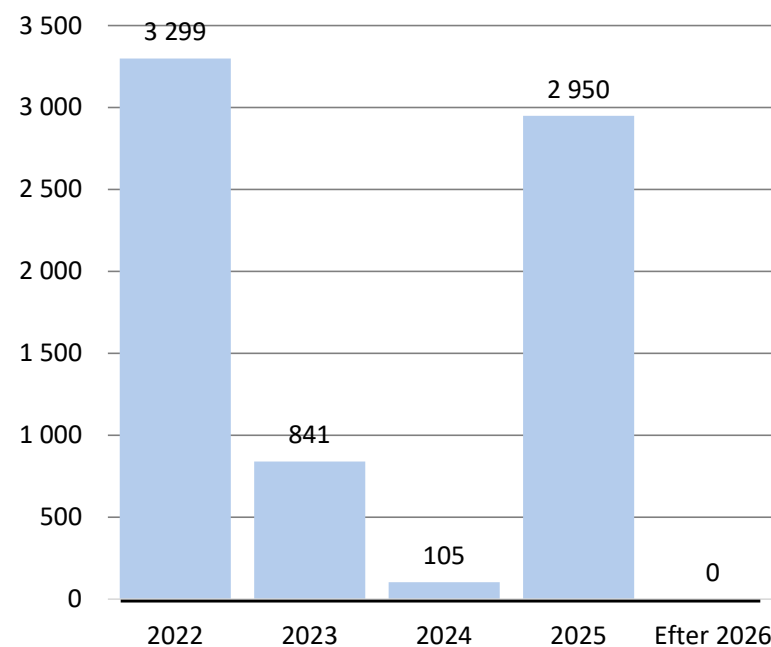
Finansiell ställning

Kapitalbindning



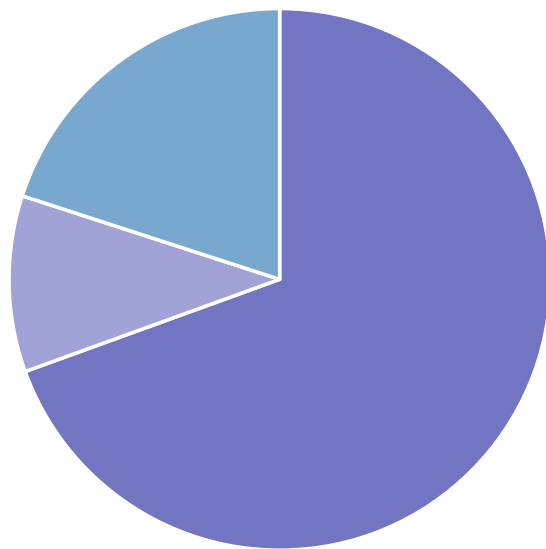
- Kapitalbindning 2,3 år

Räntebindning



- Räntebindning 1,4 år
- Snittränta 1,75%

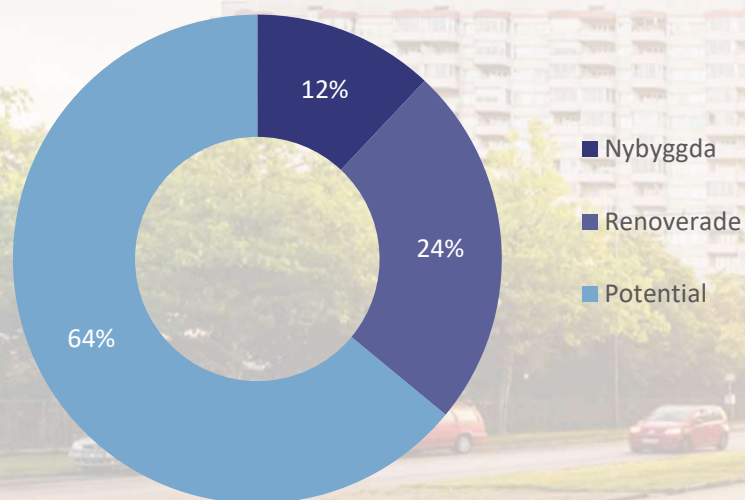
Våra segment



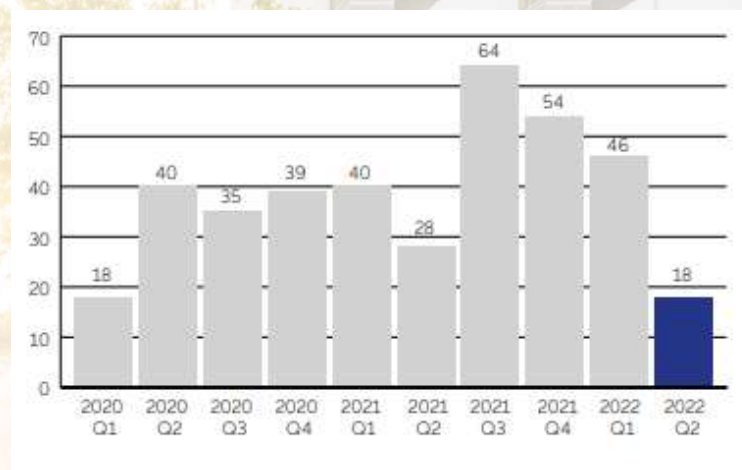
	Bostäder
	Samhäll
	Kommersiellt

Andel av fastighetsvärde, %	Fastighetsvärde, Mdkr	Avkastning, %
74	9,4	3,6
11	1,4	4,7
15	1,9	4,7

Bostäder och samhällsfastigheter

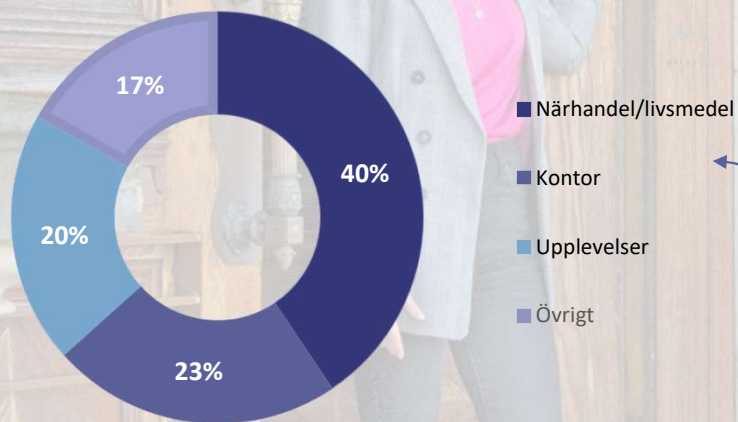


Antal renoverade lägenheter per kvartal



Kommersiella fastigheter

Handel och kontor i ett segment



40%
närhandel,
och
livsmedel

Största hyresgäster

- Axfood
- ICA Sverige
- SATS Sportsclub
- Tactel AB



Projektvinst
Q1-Q2:
50 Mkr

Projektportfölj

Byggstarter:

300 lägenheter 2021

400 lägenheter 2022

600 lägenheter 2023-25

Mål: Årlig investeringsvinst på minst 100 Mkr

TRIANON 

Förstärkt hållbarhetsarbete 2022-2024



- Producera lägenheter till rimlig hyra
- Renovera 200 lägenheter per år till rimlig hyra
- Ökad kundupplevelse – ökat fastighetsvärde

Minska energi-
förbrukningen
10%
2022-2024

Försäljning: 391 bostäder i Malmö

- Överenskommet fastighetsvärde 822 Mkr, 50 000 kr/kvm
- Forward funding-affär
- Positiv påverkan på Trianons mål om 100 Mkr per år i investeringsvinst från projektportföljen



Fullt fokus framåt

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Förvärv

Frågor & svar

TRIANON 