Q4

Bokslutskommuniké januari - december 2022

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

TRIANON

Viktiga händelser

- Fortsatt stark nettouthyrning, 21,4 Mkr.
- Fortsatt ökning av hyresintäkterna samt driftnetto.
- Försäljning av byggrätter via joint venture till Tornet och Riksbyggen.
- Försäljning av projekt, Burlöv och Malmö.
- Omfinansierat banklån om 4,6 Mdkr.
- Emitterat ny hållbar hybridobligation om 500 Mkr + återköp av tidigare hybridobligation.
- Antal renoverade lägenheter 2022: 151 st

TRIANON

Q4 2022:
Ökade hyresintäkter och ökat driftnetto

-2,05 kr/aktie

Hyresintäkter
174 Mkr
+9%

Driftnetto
106 Mkr
+5%

Förvaltnings-resultat
35 Mkr
-45%

Periodens resultat
-310 Mkr

Avkastning eget kapital
-23%

TRIANON

Helår 2022: Ett lönsamt år i ny tid

0,84
kr/aktie

Hyresintäkter
688 Mkr
+11%

Driftnetto
440 Mkr
+11%

Förvaltnings-
resultat
232 Mkr
-8%

Periodens resultat
171 Mkr

Avkastning eget
kapital
3%

TRIANON

Finansiella mål

Förvaltningsresultat: öka > 12%	Utfall 2021: 13%	Utfall 2022: -8%
Avkastning på eget kapital: > 12%	Utfall 2021: 31%	Utfall 2022: 3%
Belåningsgrad: < 60%	Utfall 2021: 53,5%	Utfall 2022: 54,6%
Räntetäckningsgrad: > 1,75 ggr	Utfall 2021: 3,2 ggr	Utfall 2022: 2,4 ggr
Investeringsvinst projekt: > 100 Mkr		Utfall 2022: 114 Mkr

Mål: Årlig investeringsvinst från projektportföljen: > 100 Mkr

TRIANON

Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hyresintäkter	173,6	159,9	688,3	618,1
Driftnetto	**106,4**	**101,5**	**439,6**	**396,0**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	3,7	19,1	22,2	41,7
Finansiella kostnader	-57,4	-25,5	-151,9	-90,2
Förvaltningsresultat	**35,4**	**64,0**	**231,8**	**253,1**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-412,1	608,5	-234,5	1 311,2
Värdeförändring derivat	-6,3	13,8	196,4	66,5
Skatt på periodens resultat	71,2	-168,9	-30,5	-355,5
Periodens resultat	**-309,7**	**532,3**	**171,4**	**1 310,5**
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	*-309,7*	*532,5*	*171,4*	*1 305,0*
Innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*-0,2*	*0,0*	*5,5*

Nyckeltal

Mkr	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Resultat per aktie, kr	-2,05	3,42	0,84	8,41
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,2	2,4	3,2
Överskottsgrad, %	61,3	63,5	62,6	64,1

Hyresintäkter
688 Mkr
+11%

Driftnetto
440 Mkr
+11%

Förvaltningsresultat
232 Mkr
-8%

Kassaflöde
2,14
kr/aktie

Resultat per aktie
0,84 kr/aktie

TRIANON

Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	*12 862,6*	*12 665,5*
Summa anläggningstillgångar	13 605,6	13 314,8
Summa omsättningstillgångar	192,2	266,4
SUMMA TILLGÅNGAR	**13 979,7**	**13 581,1**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 372,9	5 217,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	26,6
Summa eget kapital	*5 372,9*	*5 243,9*
Summa långfristiga skulder	5 196,3	4 594,1
Summa kortfristiga skulder	3 228,6	3 743,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**13 797,7**	**13 581,1**

Nyckeltal

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	36,38	36,16
Belåningsgrad, %	54,6	53,5
Soliditet	38,9	38,6

Fastighetsvärde
12,9 Mdkr
+2%

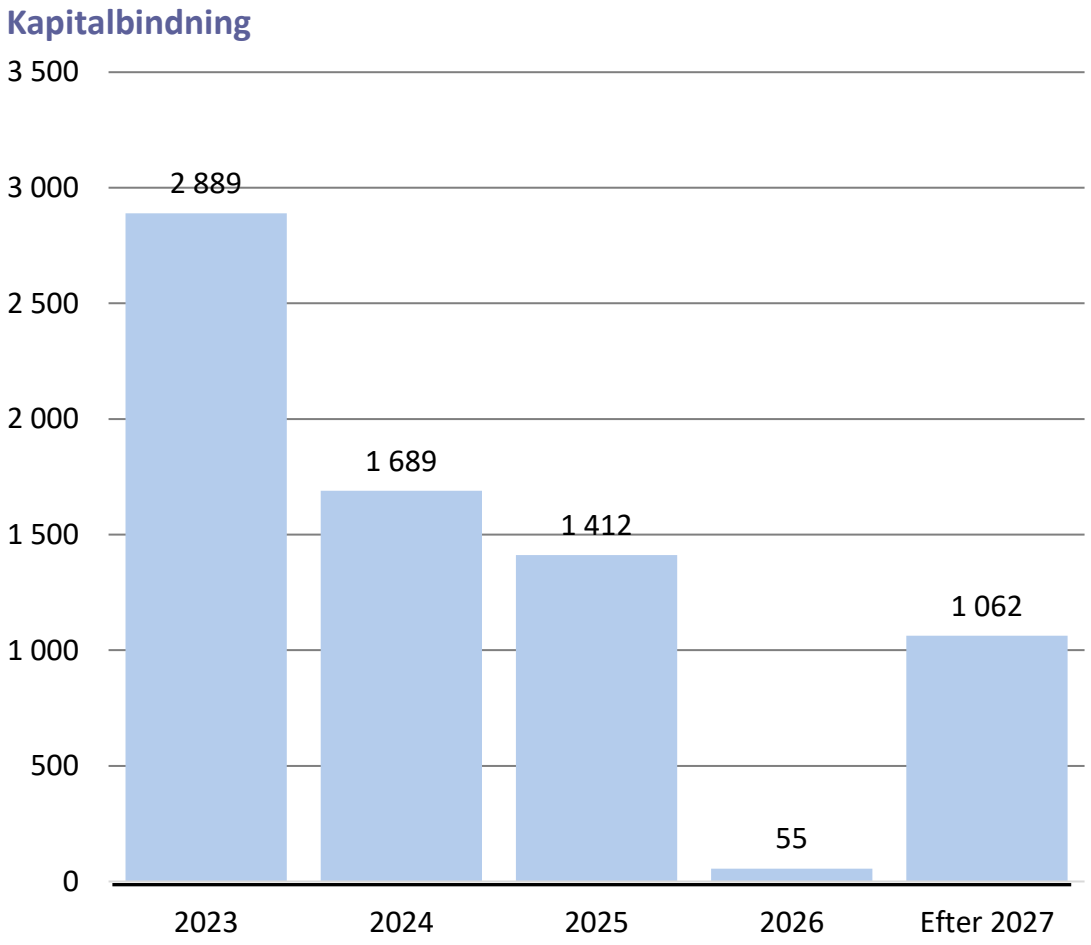
Långsiktigt substansvärde exkl hybrid
5,7 Mdkr
+1%

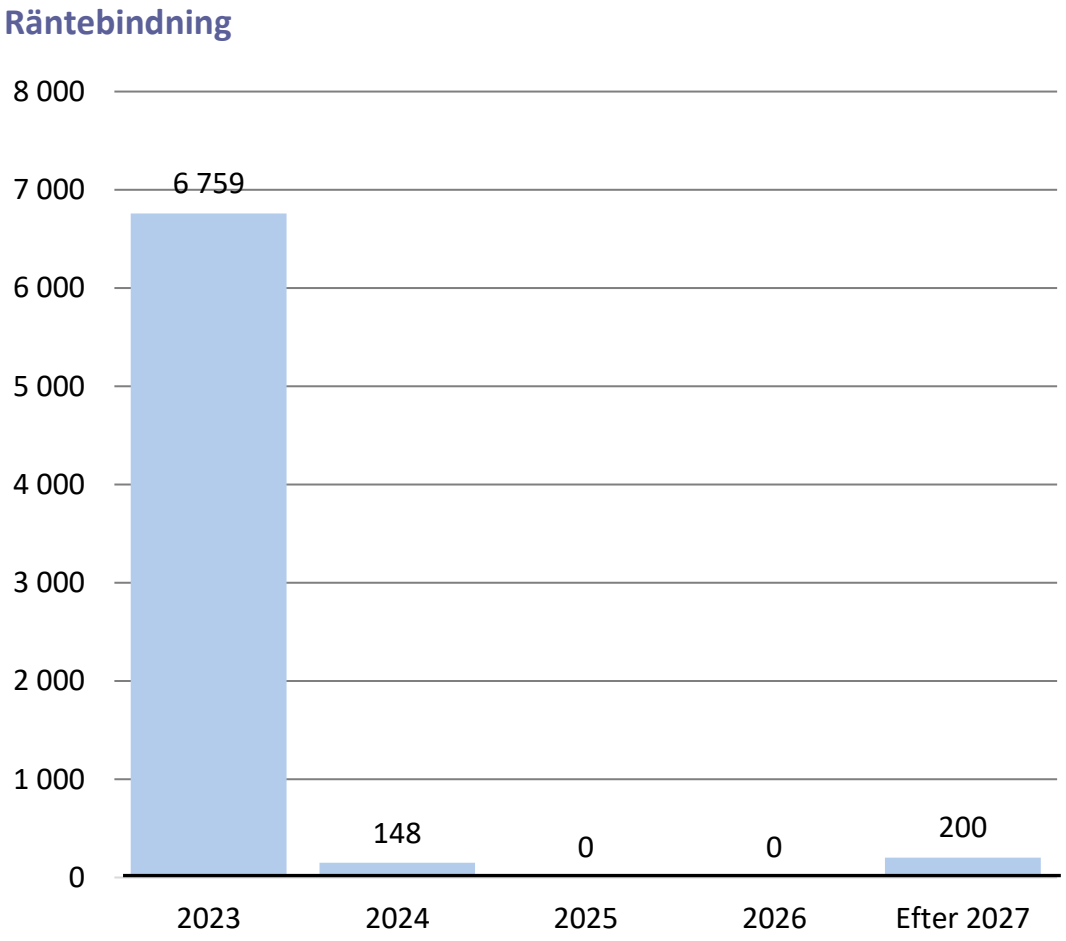
Långsiktigt substansvärde per aktie exkl hybrid
36,38 kr/aktie

Belåningsgrad
54,6%

Soliditet
38,9%

Finansiell ställning

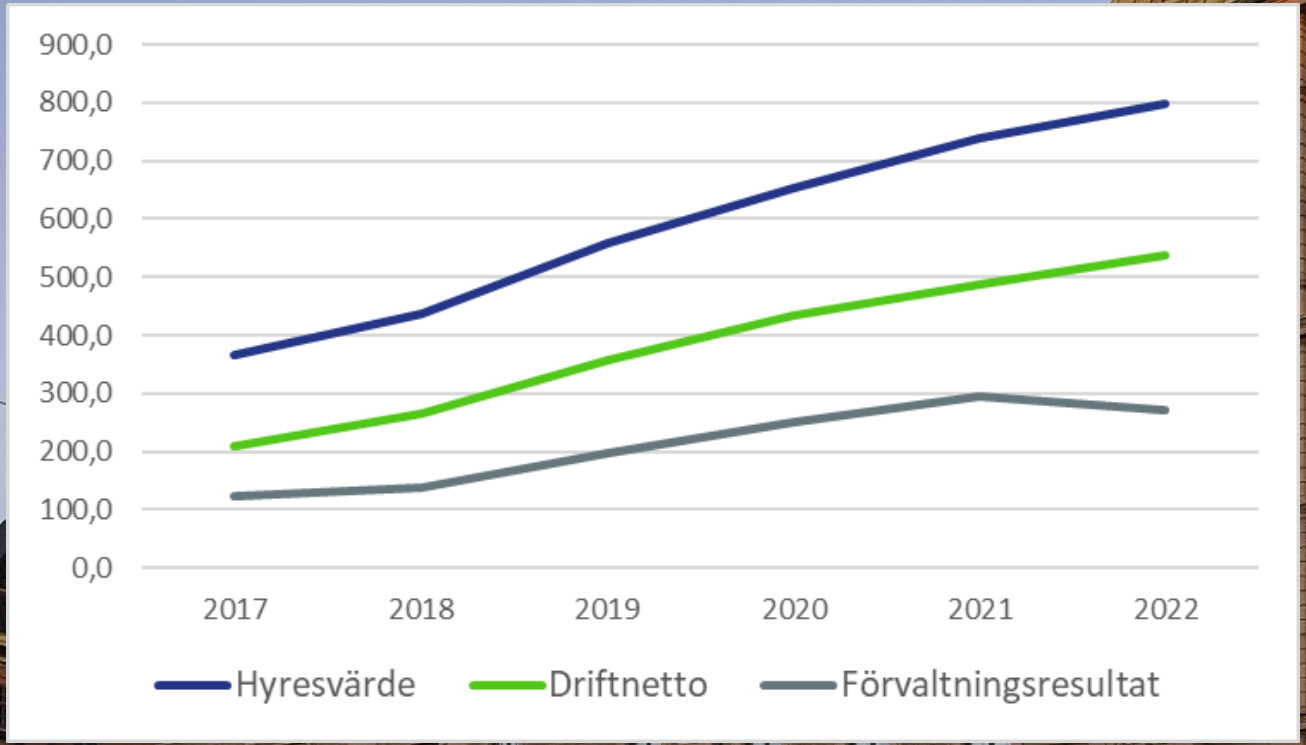




- Kapitalbindning: 3,2 år
- Snitträntа 2022: 2,2%

TRIANON

Intjäningsförmåga



Netto-uthyrning 21,4 Mkr

+17%

+21%

+17%

Hyresvärde
798 Mkr

Driftnetto
538 Mkr

Förvaltningsresultat
273 Mkr

CAGR = Genomsnittlig årlig avkastning

Intjäningsförmåga
1,73 kr/aktie

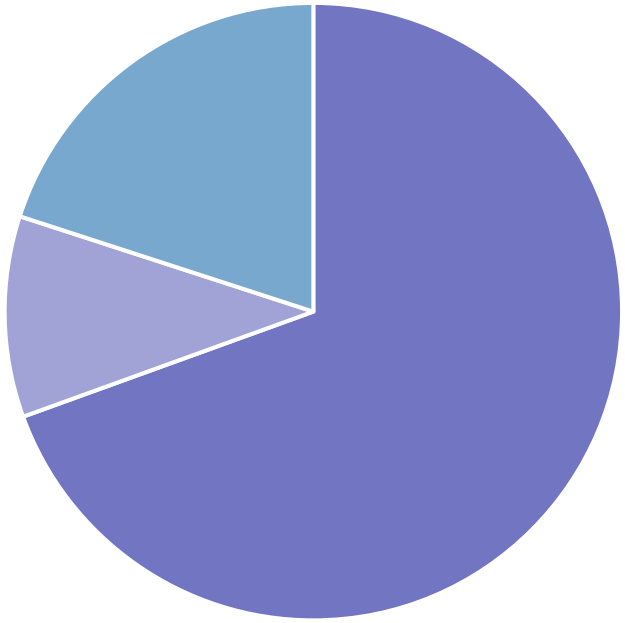
Intjäningsförmåga, påverkan marknadsräntor

Mkr	31 dec 2022	Ränta 4%	Ränta 5%
Hyresintäkter	**765**	**769**	**769**
Fastighetskostnader	-227	-227	-227
Fastighetsadministration	-22	-22	-22
Driftsöverskott	**516**	**520**	**520**
Överskottsgrad	*67%*	*68%*	*68%*
Central administration	-65	-65	-65
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	24	24	24
Tomträttsavgäld	-6	-6	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-196	-281	-351
Förvaltningsresultat	**273**	**192**	**122**

Tabellen visar påverkan på förvaltningsresultatet vid en snitträntа på 4 respektive 5 procent.
Räntekostnaden har beräknats på utgående räntebärande skuld minskat med likvida medel, dvs nettoskuld.
Hyresintäkter har räknats upp med 7 procent och kostnader med 3 procent.
Kontrakterade vakanser har lagts till hyresintäkter.

TRIANON

Våra segment



	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets-värde, Mdkr	Avkastning, %
Bostäder	73	9,1	4,0
Samhäll	12	1,5	4,6
Kommersiellt	15	1,9	4,9

Snittyield 4,23%

TRIANON

Joint Ventures

Intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

Fastighet	Trianons andel
Burlöv Arlöv 22:189	50%
Burlöv Kv Hanna	50%
Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%
Malmö Bojen 1	50%
Malmö Fendern 1	50%
Malmö Landshövdingen 1, Rosengård Centrum	50%
Malmö Smedjan 2	50%

Intressebolag och joint venture Mkr	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021
Hyresvärde	164,7	155,8	154,2	149,6	154,0
Vakanser	-19,7	-19,0	-17,4	-13,7	-25,4
Kontrakterade vakanser	-0,2	-1,4	-5,8	-4,9	-5,9
Rabatter	-5,5	-6,0	-5,2	-5,8	-6,6
Hyresintäkter	**139,3**	**129,4**	**125,9**	**125,2**	**116,1**
Fastighetskostnader	-49,0	-43,8	-43,8	-44,7	-44,0
Fastighetsadministration	-2,6	-3,8	-3,8	-3,9	-3,6
Driftsöverskott	**87,8**	**81,8**	**78,3**	**76,6**	**68,5**
Överskottsgrad	*63%*	*63%*	*62%*	*61%*	*59%*
Central administration	-17,7	-10,2	-10,2	-10,4	-9,7
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-20,0	-17,6	-17,6	-17,6	-16,8
Förvaltningsresultat	**48,3**	**52,4**	**48,9**	**46,9**	**40,3**

TRIANON

Projektvinst
Q1-Q4:
114 Mkr

Projektportfölj

700 lägenheter i produktion

Mål: Årlig investeringsvinst på minst 100 Mkr

Hållbarhetslänkad finansiering om 1,9 Mdkr – lägre ränta om målen uppnås

Stiftelsen Momentum

- Mål 1: Tryggare bostadsområden
- Mål 2: Inkluderande bostadsmarknad
- Mål 3: Energibesparingar
- Mål 4: Förnybar energi i befintligt bestånd

Jobb till hyresgäster ”Färdighet ger möjlighet”, rimliga renoveringar, NKI

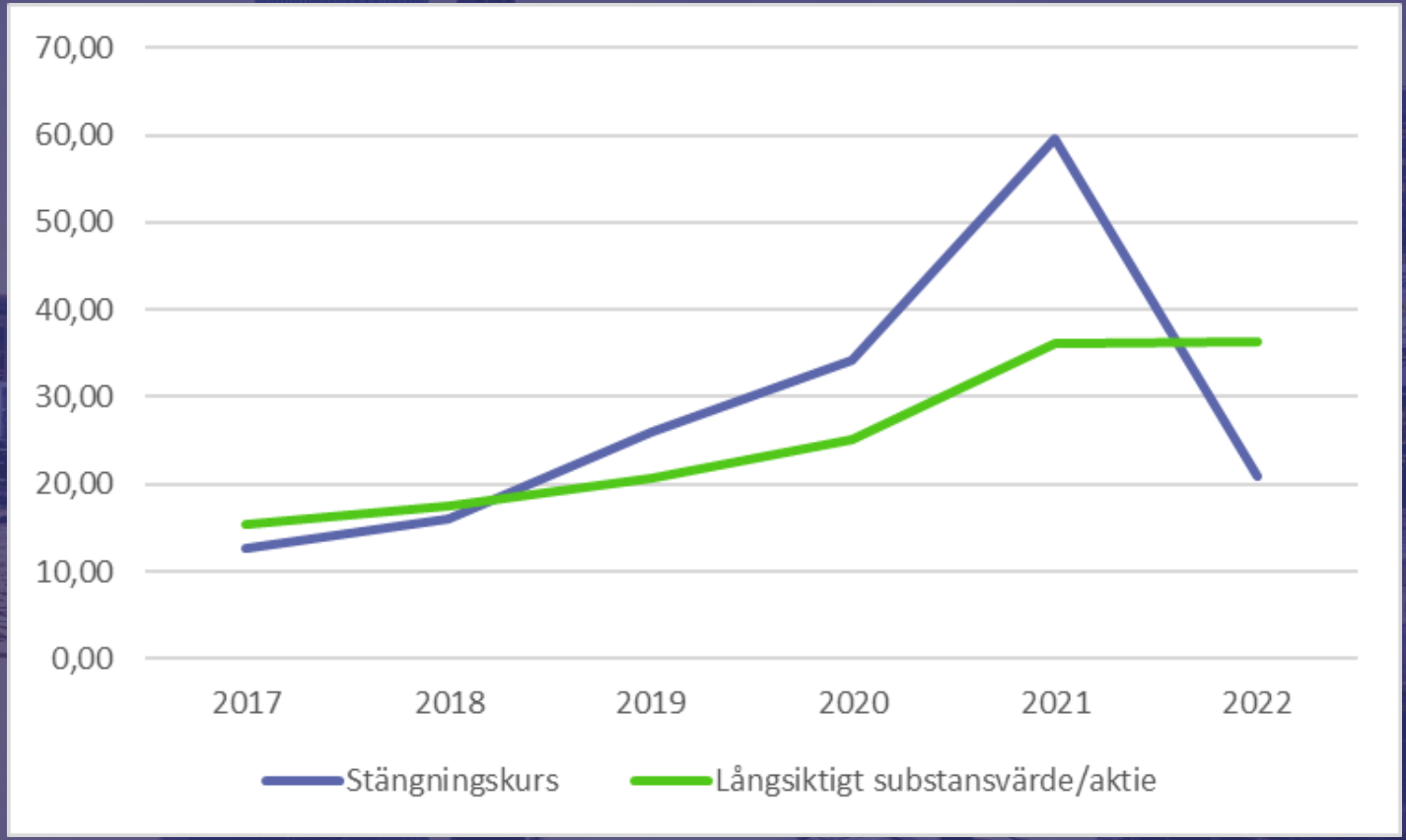
Flexiblare uthyrningspolicy, tillgängliggöra fler lägenheter

Investera i energieffektivisering

Öka andelen förnybar energi

TRIANON

Aktieutveckling sedan börsintroduktion 2017 jämfört med långsiktigt substansvärde/aktie



Omräknat med hänsyn till split 1:4 maj 2022.
Långsiktigt substansvärde per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

TRIANON

Händelser efter periodens utgång

- Trianons bostadshyror höjs med 5 procent i Malmö från 1 januari 2023.
- Tecknar två längre hyresavtal på Entré och på Värnhem i Malmö.
- Kreditlöfte och beviljad bankfinansiering på plats för omfinansiering av utestående obligationer.
- Från 1 januari 2023 ökar vi våra hyresintäkter med cirka 45 Mkr.
- Trots bolagets starka finansiella ställning har styrelsen beslutat att avvakta med förslag avseende utdelning. Detta för att kunna ha flexibilitet att utvärdera nya affärsmöjligheter.

TRIANON

Affärsplanen ligger fast

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Transaktioner

TRIANON

Trianon har staying power

- Stark finansiell ställning
- Engagerat team
- Hög tillväxt i regionen
- Rätt plats, i rätt segment

TRIANON

Frågor & svar