



TRIANON 

Q1

Kvartalsrapport januari–mars 2024

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

Jan-mars 2024: Stark start, förvaltningsresultatet ökar med 12 procent

0,24 kr
per aktie

+1% (9)

Hysesintäkter
185 Mkr

+7% (11)

Driftnetto
118 Mkr

+12%

Förvaltnings-
resultat 35 Mkr

4%

Avkastning
eget kapital

Periodens resultat
47 Mkr



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Nettouthyrning om 7,6 Mkr och nya hyresavtal tecknade med Normal i Entré och Clas Ohlson i Burlöv Center.
- Ökade räntesäkringar höjer säkringsgraden till 94 procent och ökar räntebindningen till 3,5 år.
- Hyresförhandlingarna i Malmö slutfördes och innebär hyreshöjningar om 5,3 procent för 2024 och ytterligare 4,9 procent för 2025. Endast cirka 50 procent av de förhandlade hyreshöjningarna på bostäder har intäktsförts under första kvartalet.

Väsentliga händelser efter perioden slut

- Kontant nyemission om 184 Mkr och kvittningsemission av hybridobligationer om 76 Mkr ökar antalet B-aktier med totalt 16 250 000.
- Rosengårdsbiblioteket är nominerat till Malmö stads Stadsbyggnadspris 2024.
- Fem hyresgäster som varit arbetslösa har inlett sin praktik i den sociala hållbarhetssatsningen "Färdighet ger möjlighet".

Finansiella mål



Mål		Genomsnitt 5 år	Utfall 2023	Utfall Q1 2024
Förvaltningsresultat:	> 12%	7%	-30%	12%
Avkastning på eget kapital:	> 12%	12%	-4%	4%
Belåningsgrad:	< 60%	55%	57%	57%
Belåningsgrad/ balansomslutning:			52%	52%
Räntetäckningsgrad:	> 1,75 ggr	2,6 ggr	1,6 ggr	1,5 ggr

**Räntetäckningsgrad
rullande 12 månader:**
1,6 ggr

Q1 2024: Ekonomisk utveckling – Resultat



Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023	Apr-mar 2023/2024
Hysesintäkter	185,4	183,2	732,8	735,0
Driftnetto	118,4	110,8	498,3	505,9
Resultat från intresseföretag och joint venture	1,9	9,8	31,7	23,8
Finansnetto	-68,3	-66,3	-273,6	-275,7
Förvaltningsresultat	35,1	31,4	162,9	166,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-28,1	-9,2	-272,6	-291,5
Värdeförändring derivat	53,4	-20,6	-151,4	-77,4
Skatt på periodens resultat	-12,1	0,6	34,8	22,1
Periodens resultat	47,4	9,3	-206,1	-168,0

Nyckeltal	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023	Apr-mar 2023/2024
Resultat per aktie, kr	0,24	-0,02	-1,59	-1,23
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,6	1,6
Överskottsgrad, %	63,9	59,9	67,8	68,8

Hysesintäkter
185 Mkr
+1% (9)

Driftnetto
118 Mkr
+7% (11)

Förvaltningsresultat
35 Mkr
+12%

Resultat per aktie
**0,24
kr/aktie**

Q1 2024: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	12 299,0	12 964,8	12 288,6
<i>Andelar i intresseföretag och joint venture</i>	535,1	485,7	533,2
Summa anläggningstillgångar	13 342,5	13 722,9	13 330,1
Summa omsättningstillgångar	257,2	225,4	299,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 599,7	13 948,3	13 629,5
Eget kapital	5 035,5	5 306,1	5 020,3
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	853,3	856,8	841,4
Summa långfristiga skulder	5 938,1	4 892,2	6 432,3
Summa kortfristig skulder	2 598,0	3 750,0	2 177,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 599,7	13 948,3	13 629,5

Nyckeltal	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,41	36,57	31,40
Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %	57,3	55,5	57,1
Belåningsgrad gm balansomslutning, %	51,8	51,6	51,5
Soliditet, %	37,2	38,0	36,8

Fastighetsvärde
12,3 Mdkr
-5%

Långsiktigt substansvärde
exkl. hybrid
5,8 Mdkr
0%

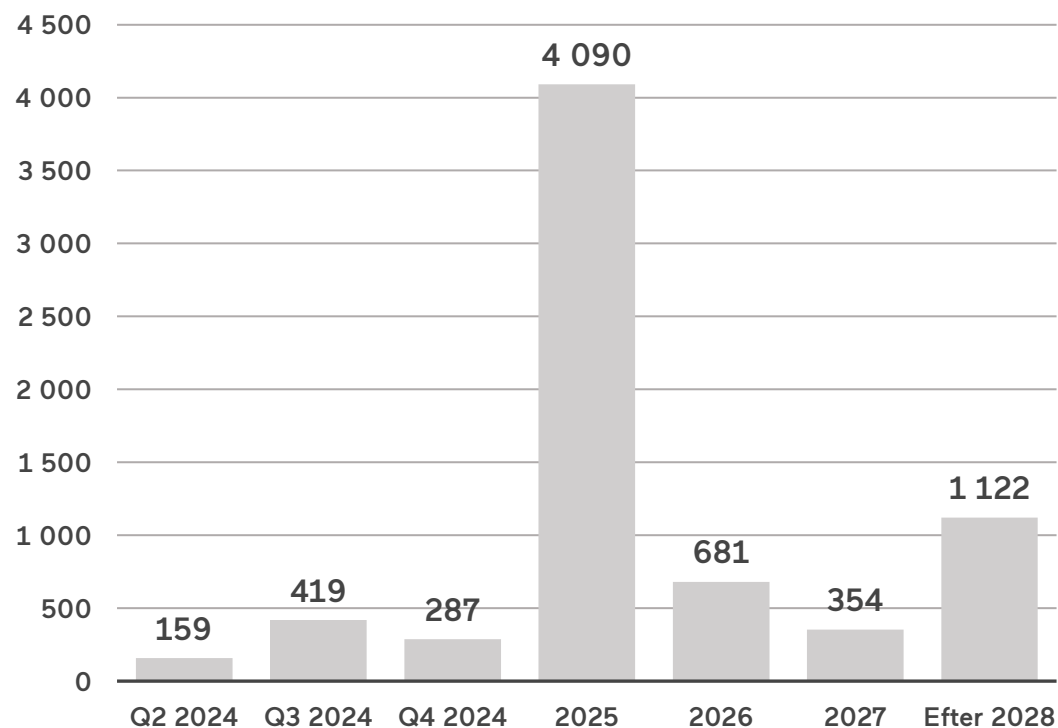
Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl. hybrid
31,41 kr/aktie

Belåningsgrad
57,3%/51,8%

Soliditet
37,2%

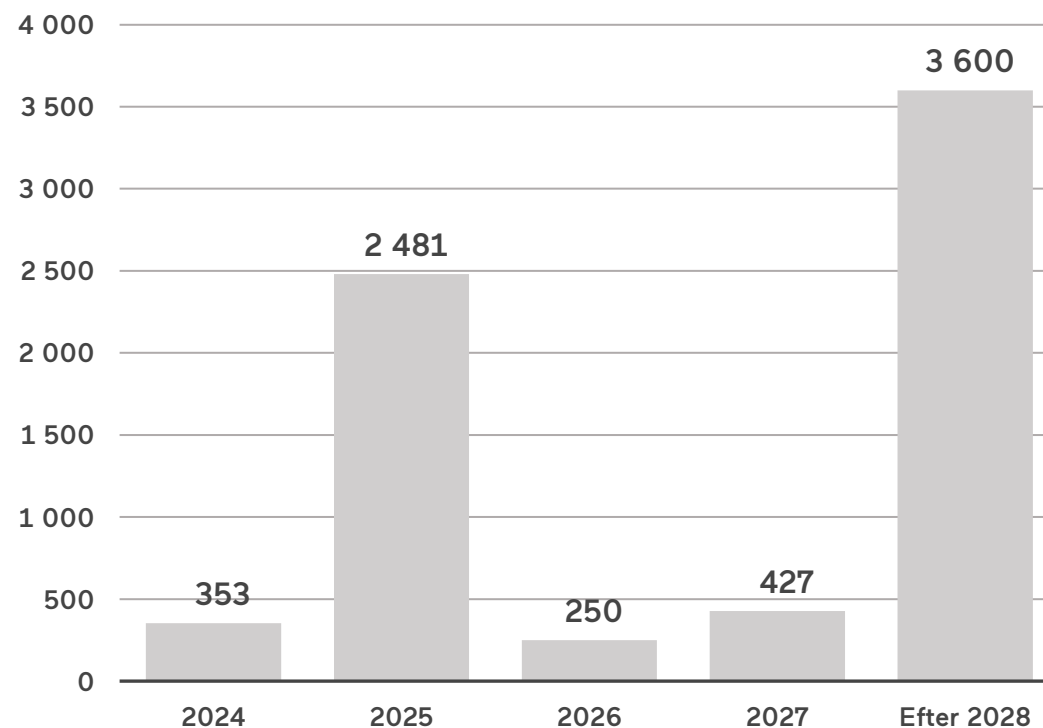
Finansiell ställning

Kapitalbindning



Kapitalbindning 2,8 år (2,9)

Räntebindning



Snittränta 3,9%

Räntebindning 3,5 år (0,8)

Säkringsgrad 94% (exkl swaption)

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

Intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Hyresvärde	819,6	820,3	793,2	778,9	805,9
Vakanser	-33,1	-33,3	-31,4	-29,7	-27,0
Kontrakterade vakanser	-0,8	-1,5	-2,1	-2,6	-3,7
Rabatter	-9,4	-7,2	-7,6	-7,5	-8,8
Övriga intäkter	8,2	8,2	6,7	6,7	6,7
Hyresintäkter	784,4	786,4	758,9	745,9	773,1
Fastighetskostnader	-210,3	-210,3	-213,8	-212,5	-228,1
Fastighetsadministration	-21,1	-21,1	-22,6	-22,7	-23,3
Driftsöverskott	553,0	555,0	522,5	510,7	521,7
<i>Överskottsgrad</i>	<i>70%</i>	<i>71%</i>	<i>69%</i>	<i>68%</i>	<i>67%</i>
Central administration	-62,2	-62,2	-61,6	-64,1	-65,4
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	14,6	13,8	15,3	19,6	25,1
Tomträtsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader	-309,9	-309,5	-285,2	-271,3	-265,7
Förvaltningsresultat	189,4	191,0	184,9	188,8	209,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8

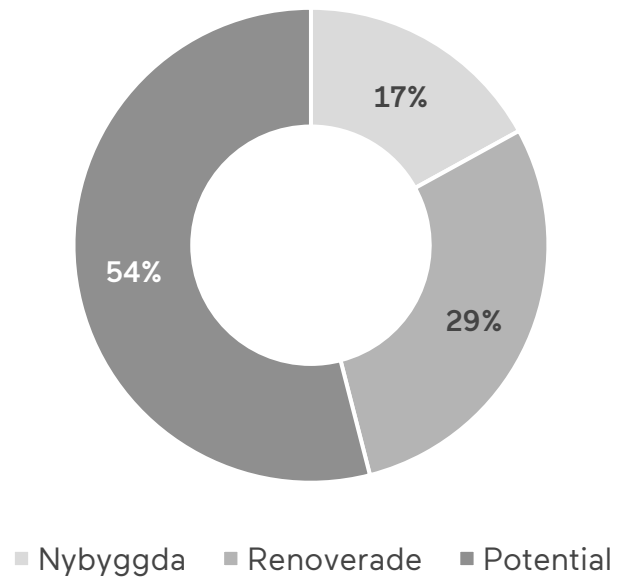
Hyresvärde
820 Mkr

Rabatter och vakanser
43 Mkr

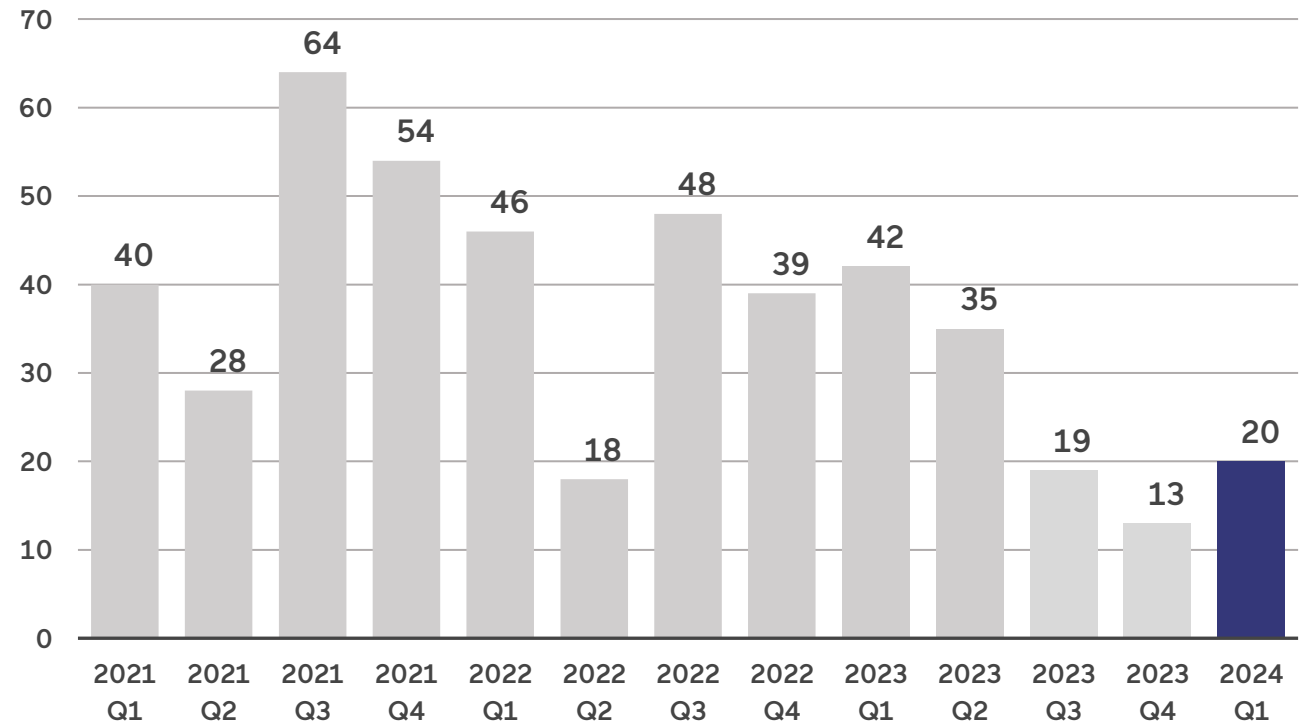
Intjäningsförmåga
0,95 kr/aktie

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl. JV
1,28 kr/aktie

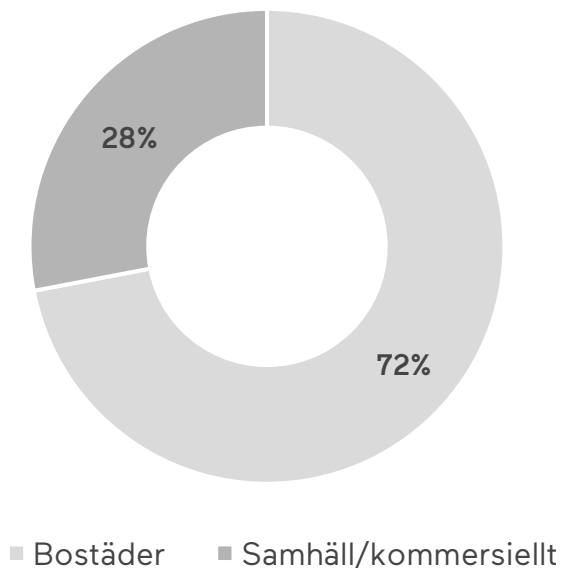
Bostäder



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Våra segment



772 Mkr

Hyresvärde exklusive projekt och sålda (ej frånträdde) fastigheter

4,8%

Direktavkastning

36% av
hyres-
intäkterna =
KPI-
relaterade

	Andel av fastighets- värde, %	Fastighets- värde, Mkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	72	8,2	4,6	27 600
Samhäll/kommersiellt	28	3,3	5,3	29 500





Joint Ventures

Burlövs station

- 20 000 invånare - mål att öka till 35 000 invånare år 2045
- Positiv inpendling varje dag med över 1 000 personer
- Burlöv center strategiskt läge ny tågstation och busshållplats:
 - 5 min med tåg till Malmö C
 - 7 min med tåg till Lund C
 - 20 min med tåg till Kastrup
- Parkeringsplats med 1 600 platser med potential för:
 - 1 350 lägenheter
 - 2 parkeringshus
 - 1 förskola
 - Park/rekreativsmiljöer



Totalt drygt 150 000 BTA
En helt ny stadsdel – Burlövs station!

Burlövs station – Malmö Norra station

- 20 000 invånare - mål att öka till 35 000 invånare år 2045
- Positiv inpendling varje dag med över 1 000 personer
- Burlöv center strategiskt läge ny tågstation och busshållplats:
 - 5 min med tåg till Malmö C
 - 7 min med tåg till Lund C
 - 20 min med tåg till Kastrup
- Parkeringsplats med 1 600 platser med potential för:
 - 1 350 lägenheter
 - 2 parkeringshus
 - 1 förskola
 - Park/rekreativsmiljöer



Totalt drygt 150 000 BTA
En helt ny stadsdel – Burlövs station!

Burlöv Center – cirka 40 000 kvm

Trianon och Wallfast förvärvade fastigheten för 500 Mkr i december 2020

	<i>Före</i>
Uthyrningsgrad	40%
Hyresintäkter	45 Mkr
Driftnetto	23 Mkr
Antal besökare/år	2,3 milj

	<i>Efter tre år</i>	<i>Ökning</i>
Uthyrningsgrad	84%	44%
Hyresintäkter	72 Mkr	60%
Driftnetto	39 Mkr	70%
Antal besökare/år	3,1 milj	35%



Nya hyresgäster

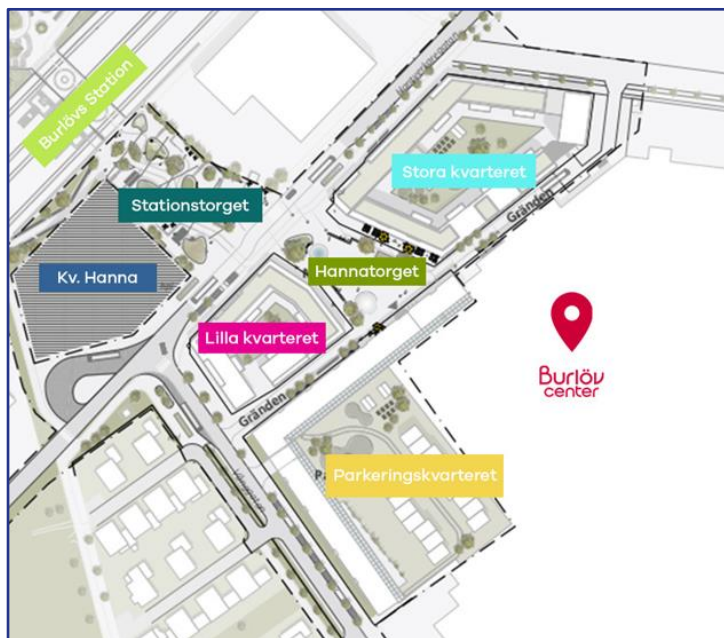
- Ica Maxi
- Willys
- Vårdcentral
- Tandläkare
- Normal
- Amart
- Team Sportia/Cykelgiganten
- Hemtex
- Clas Ohlson
- Leklust

Burlöv Center – Utveckling byggrätter

Byggrätter totalt 138 100 kvm BTA för bostäder och verksamheter

Detaljplan etapp 1

Lägenheter	258 lägenheter
Totalt	39 000 kvm BTA



Detaljplan etapp 2

Lägenheter	857 lägenheter
Totalt	99 100 kvm BTA



Försäljningar byggrätter

- Tornet - Parkeringskvarteret

Kvm	12 500
Pris	3 500 kr/kvm
Värde	45 Mkr

- Riksbyggen – Lilla kvarteret

Kvm	6 700
Pris	4 000 kr/kvm
Värde	27 Mkr

Burlöv Center – Kvarteret Hanna



Nyproduktion 16 600 kvm BTA för bostäder och verksamheter

Investering cirka 500 Mkr

Hyresrätter
Bostadsrätter
Verksamheter

55 lägenheter
56 lägenheter
7 700 kvm BTA



111
lägenheter
intill Burlövs
Station

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
39%

Öka andelen förnybar energi

Hållbarhetsmål



Minskad
energi-
förbrukning
2022-2023

7,4%

Mål	Genomsnitt 2 år	Utfall 2023	Utfall Q1 2024
Renoverade lägenheter	130 lägenheter	109 lägenheter	20 lägenheter
Minska arbetslösheten (inkl sommarjobbare)	47 personer	52 personer	- Personer
Energiförbrukning (minskning kWh/kvm)	7% (från 131 till 121 kWh/kvm)	2% (från 124 till 121 kWh/kvm)	7% (Q1 2024 jmf med Q1 2023)
Förnybar energi (produktion MWh solceller)	2 868 MWh	2 764 MWh	330 MWh

Andel av
total
elförbrukning
2023

17%

Trianon står stabilt

- Framgångsrik nyemission
- Ökad säkringsgrad
- Ökade hyresintäkter och minskade kostnader
- Högre vinst
- Minskad skuld





Frågor & svar