



Q4

**Bokslutskommuniké
januari - december 2021**

**Olof Andersson, VD
Nina Gilljam, kommunikationschef/IR**

TRIANON 

Q4 2021

Stark ekonomisk utveckling

13,67 kr/
aktie
+199%

Hysesintäkter
160 Mkr
+8%

Driftnetto
102 Mkr
+3%

**Förvaltnings-
resultat**
64 Mkr
+19%

**Periodens
resultat**
532 Mkr
+176 %

Helår 2021

Det mest lönsamma året i Trianons historia

33,64
kr/
aktie
+154%

Hyresintäkter
618 Mkr
+12%

Driftnetto
396 Mkr
+7%

Förvaltnings-
resultat
253 Mkr
+13%

Periodens
resultat
1 311 Mkr
+144 %

Finansiella mål

Förvaltningsresultat: öka > 12%

Utfall 2020: 26%

Utfall 2021: 13%

Avkastning på eget kapital: > 12%

Utfall 2020: 17%

Utfall 2021: 31%

Belåningsgrad: < 60%

Utfall 2020: 55,7%

Utfall 2021: 53,5%

Räntetäckningsgrad: > 1,5 ggr

Utfall 2020: 3,4 ggr

Utfall 2021: 3,2 ggr

Höjs till 1,75 ggr

Andel bostäder och samhäll: > 80%

Utfall 2020: 75%

Utfall 2021: 85%

Nytt mål: Årlig investeringsvinst från projektportföljen: > 100 Mkr

Viktiga händelser under Q4 2021

- Genomför riktad nyemission av 1,5 miljoner aktier och tillförs 398 Mkr före emissionskostnader
- Förvärvar i Malmö 174 lägenheter till ett värde av 630 Mkr, en samhällsfastighet, en handelsfastighet samt en utvecklingsfastighet med möjlig bostadsbyggrätt
- Klartecken byggstarta 500 bostäder i Rosengård och Norra Sorgenfri i Malmö efter att detaljplanerna vunnit laga kraft och byggstartar 73 lägenheter i Hyllie och 65 lägenheter i Sege Park i Malmö
- Styrelsen beslutar om uppdaterade finansiella mål och hållbarhetsmål avseende 2022-2024

Q4-2021 Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	159,9	147,7	618,1	553,2
Driftnetto	101,5	98,9	396,0	368,5
Resultat från andelar i intresseföretag och jv	19,1	84,0	41,7	83,8
Förvaltningsresultat	64,0	53,9	253,1	224,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	608,5	85,4	1 311,2	406,2
Värdeförändring derivat	13,8	10,1	66,5	-62,3
Skatt på periodens resultat	-168,9	-40,6	-355,5	-113,9
Periodens resultat	532,3	192,6	1 310,5	537,4

Periodens totalresultat hänförligt till:

<i>Moderbolagets aktieägare</i>	532,5	180,7	1 305,0	519,7
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	-0,2	11,9	5,5	17,7

Nyckeltal

Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Resultat per aktie, kr	13,67	4,57	33,64	13,24
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	5,1	3,2	3,4
Överskottsgrad	63,5%	67,0%	64,1%	66,6%

Hysesintäkter
160 Mkr
+8%

Driftnetto
102 Mkr
+3%

Förvaltningsresultat
64 Mkr
+19%

Resultat per aktie
13,67 kr/aktie

Q4-2021 Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	12 665,5	9 462,3
Summa anläggningstillgångar	13 314,8	9 946,9
Summa omsättningstillgångar	266,4	356,3
SUMMA TILLGÅNGAR	13 581,1	10 303,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 217,3	3 532,3
Innehav utan bestämmande inflytande	26,6	102,9
<i>Summa eget kapital</i>	<i>5 243,9</i>	<i>3 635,2</i>
Summa långfristiga skulder	4 605,4	5 007,1
Summa kortfristiga skulder	3 731,8	1 660,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 581,1	10 303,2

Nyckeltal

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	144,64	100,90
Belåningsgrad, %	53,5%	55,7%
Soliditet	38,6%	35,3%

Fastighetsvärde
12,7 Mdkr
+34%

Långsiktigt
substansvärde exkl
hybrid
5,7 Mdkr
+50%

Långsiktigt substansvärde
per aktie exkl hybrid
**144,64
kr/aktie**

Belåningsgrad
53,5%

Soliditet
38,6%



Q4-2021 Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2021	30 sep 2021	31 jun 2021	31 mar 2021	30 dec 2020
Hysesvärde	737,8	687,8	648,9	675,3	653,4
Vakanser	-22,3	-24,3	-24,7	-27,1	-25,4
Kontrakterade vakanser	-11,6	-8,5	-1,2	-2,5	-4,3
Rabatter	-3,1	-2,2	-4,2	-5,6	-6,5
Övriga intäkter	6,2	6,4			
Hysesintäkter	707,0	659,2	618,8	640,0	617,2
Fastighetskostnader	-221,1	-196,9	-186,4	-190,9	-183,6
Fastighetsadministration	-21,4	-21,4	-19,6	-19,2	-18,0
Driftsöverskott	464,5	440,9	412,8	430,0	415,6
Överskottsgrad	66%	67%	67%	67%	67%
Central administration	-56,0	-56,0	-44,0	-44,0	-41,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	20,2	20,4	10,6	4,3	4,3
Tomträttsavgäld	-6,0	-5,5	-6,7	-7,0	-7,0
Finansiella intäkter och kostnader	-128,3	-116,9	-104,2	-118,0	-120,6
Förvaltningsresultat	294,4	282,8	268,5	265,3	250,7
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	293,7	281,1	266,5	257,7	243,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,7	1,7	2,0	7,6	7,6

Hysesvärde
738 Mkr

**Rabatter och
vakanser**
37 Mkr

Intjäningsförmåga
7,48
kr/aktie

**Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl JV**
8,43
kr/aktie

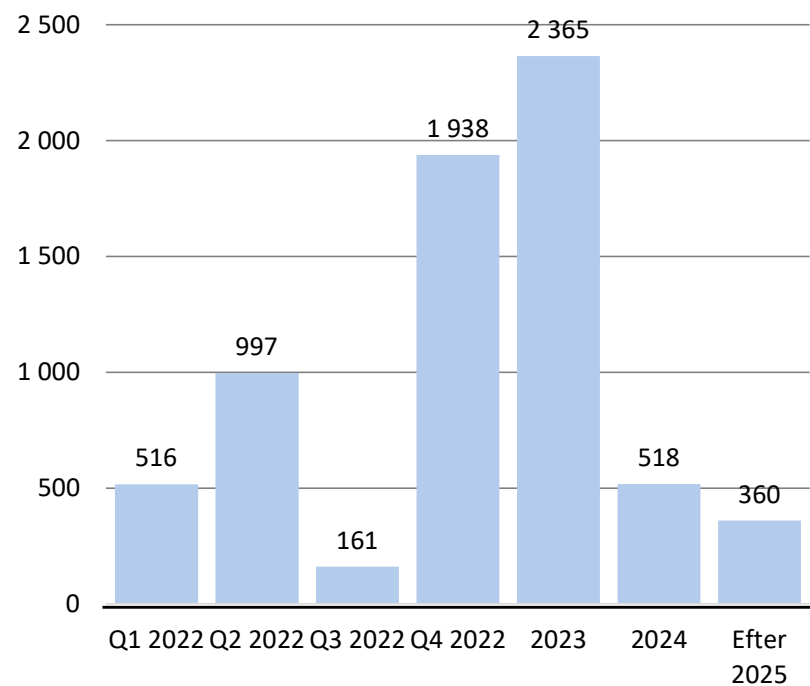
Intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

Fastighet	Trianons andel
Landshövdingen 1, Rosengård Centrum	50%
Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%
Arlöv 22:189	50%
Svedala 8:16	50%
Bojen 1	50%
Fendern 1	50%

Intressebolag och joint venture Mkr	31 dec 2021	30 sep 2021
Hyresvärde	154,0	152,0
Vakanser	-25,4	-30,6
Kontrakterade vakanser	-5,9	-1,5
Rabatter	-6,6	-4,1
Hyresintäkter	116,1	115,9
Fastighetskostnader	-44,0	-45,0
Fastighetsadministration	-3,6	-3,7
Driftsöverskott	68,5	67,2
<i>Överskottsgrad</i>	<i>59%</i>	<i>58%</i>
Central administration	-9,7	-8,6
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-16,8	-16,2
Förvaltningsresultat	40,3	40,8

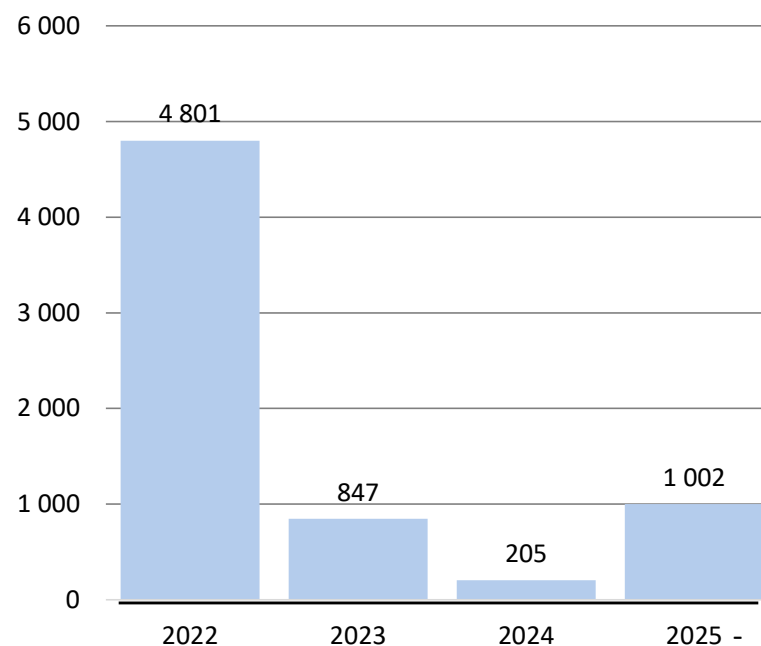
Finansiell ställning

Kapitalbindning



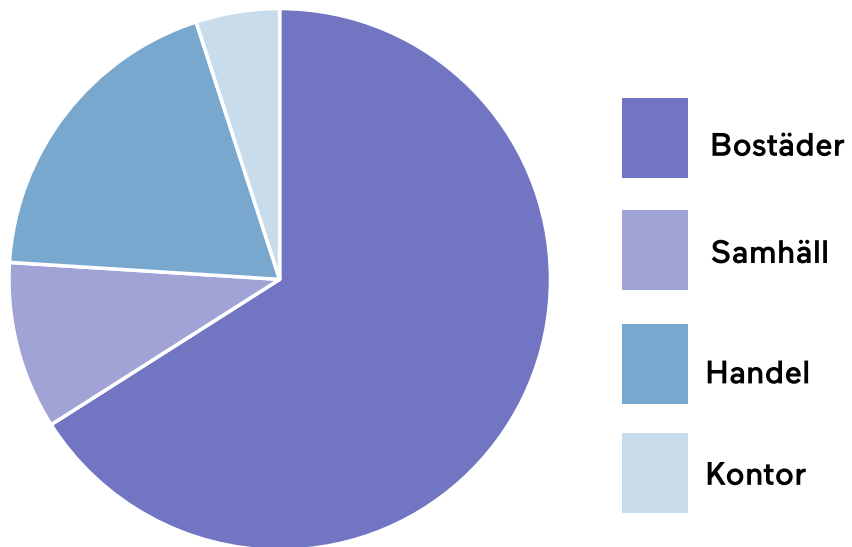
- ✓ Kapitalbindning 2,1 år
- ✓ Nya obligationslån, 150 Mkr oktober 2021

Räntebindning



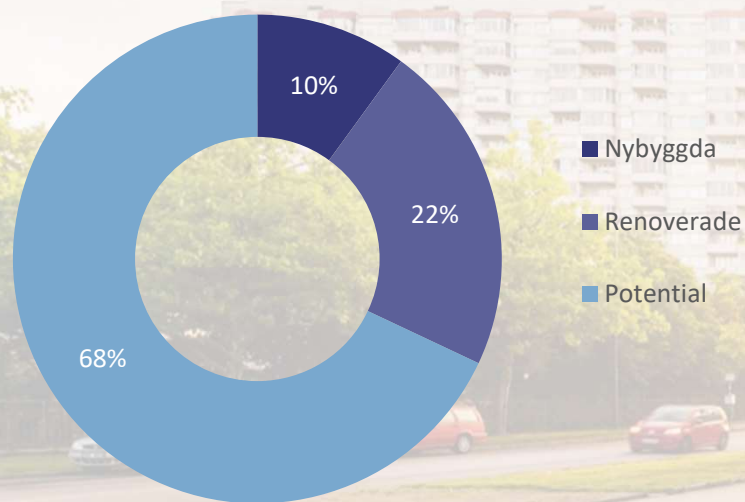
- ✓ Räntebindning 2,7 år
- ✓ Snittränta 1,9%

Våra segment

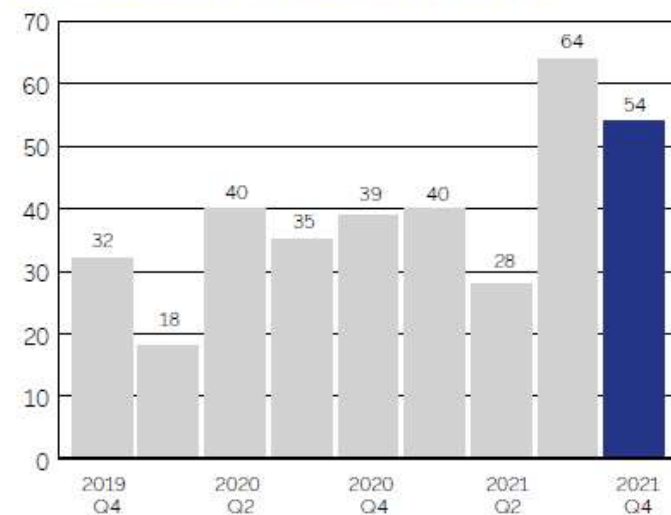


Andel av fastighetsvärde, %	Fastighetsvärde, Mdkr	Avkastning, %
75	9,3	3,6
10	1,2	4,7
11	1,3	4,9
4	0,5	4,1

Bostäder och samhällsfastigheter

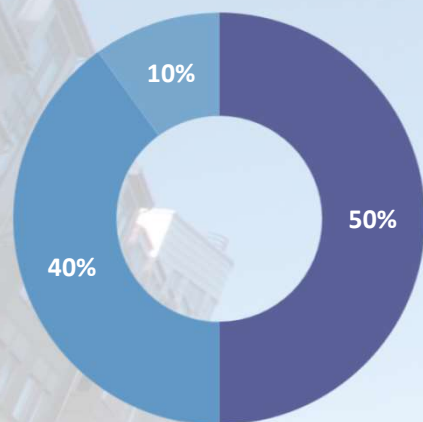


Antal renoverade lägenheter per kvartal



Handelsfastigheter

Handel, andel av hyresvärde (Rosengård Centrum redovisas som JV)
Rolf 6 numera samhällsfastighet



■ Närhandel/livsmedel

■ Upplevelser

■ Övrigt

50%
närhandel,
och
livsmedel

**Största
hyresgäster**

- Axfood
- Coop
- ICA
- Malmö stad
- Apotek

Malmö Entré

TRIANON



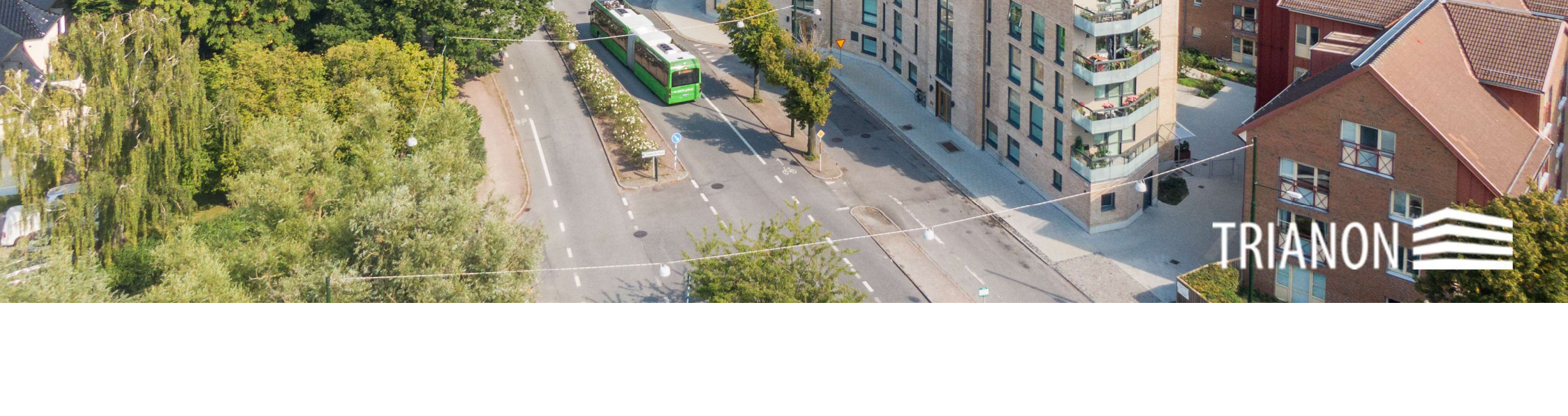
Stark uthyrning!

**Nettouthyrning 5,5 Mkr 2021
Nya hyreskontrakt tecknades för 39 Mkr**

TRIANON 

An aerial photograph of a city, likely Stockholm, showing a dense residential area with red-tiled roofs. In the background, a tall blue skyscraper is under construction, with a yellow crane visible. The sky is clear and blue. A semi-transparent white box is overlaid on the middle of the image, containing the main text.

Transaktioner ökade portföljen med 1 500 lägenheter 2021

An aerial view of a city street. A green tram is traveling along the road. To the right, there are modern, multi-story apartment buildings with balconies. To the left, there are lush green trees. The TRIANON logo is in the bottom right corner.

TRIANON 

**Projektportfölj: Byggstart av 700 lägenheter 2021-2022 samt
1 300 lägenheter 2022-2025**

Mål: Årlig investeringsvinst på minst 100 Mkr

Förstärkt hållbarhetsarbete 2022-2024



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

Minska energiförbrukningen
10%
2022-2024

Händelser efter periodens utgång

- Flera långa hyresavtal tecknas inom samhällsservice på Limhamn, i Hyllie 9:5, i Rosengård Centrum, i Entré i Malmö och i kvarteret Hanna i Burlöv. Hyresvärde 9,5 Mkr varav JV-bolagen står för 3,6 Mkr
- Styrelsen föreslår årsstämman utdelning om 2,00 kronor per aktie (1,80)
- Styrelsen föreslår årsstämman att genomföra en aktiesplit med villkor om 4:1



Fullt fokus framåt

- Uthyrning
- Värdeskapande investeringar
- Nyproduktion
- Förvärv

Frågor & svar

TRIANON 