

Delårsrapport januari–september 2024

Förvaltningsresultatet ökar med 20 procent tredje kvartalet

Hyresintäkter	Driftöverskott	Förvaltningsresultat	Nettouthyrning	Långsiktigt substansvärde per aktie	Driftnetto genom belåning
+4%	+5%	+14%	6 Mkr	30,5 [*] kr	8%

Avser perioden januari–september 2024

Resultat i korthet för perioden januari–september 2024

- Hyresintäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 572,8 Mkr (549,7).
- Driftöverskottet ökade med 5 procent och uppgick till 395,3 Mkr (374,8) och överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent och uppgick till 133,0 Mkr (116,3).
- Periodens resultat uppgick till 25,0 Mkr (108,4) motsvarande ett resultat per aktie om 0,09 kr per aktie (0,42) både före och efter utspädning.
- Avkastning på eget kapital uppgick till 0,6 procent (2,7).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 37,1 Mkr (-46,9).
- Värdeförändring derivat uppgick till -30,7 Mkr (38,3).

Resultat i korthet för tredje kvartalet 2024

- Hyresintäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 197,6 Mkr (178,9).
- Driftöverskottet ökade med 7 procent och uppgick till 142,9 Mkr (133,4) och överskottsgraden uppgick till 72 procent (75).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent och uppgick till 49,1 Mkr (41,0).
- Periodens resultat uppgick till -47,2 Mkr (10,3) motsvarande ett resultat per aktie om -0,24 kr per aktie (-0,02) både före och efter utspädning.
- Avkastning på eget kapital uppgick till -3,6 procent (0,8).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 81,1 Mkr (-72,2).
- Värdeförändring derivat uppgick till -71,6 Mkr (36,3).

^{*} Exklusive hybridkapital om 50,6 Mkr.

Väsentliga händelser

Hyresintäkter

198 Mkr

Driftsöverskott

143 Mkr

Förvaltningsresultat

49 Mkr

Periodens resultat

-47 Mkr

Fastighetsvärde

13 038 Mkr

Avkastning på eget kapital

-4 %

Belåning/
Balansomslutning*

52 %

Avser perioden juli–september 2024

- Sålde samtliga aktier i Stjernplan och tecknade avtal om förvärv och tillträdde 500 lägenheter i Ystad och Skurup till ett överenskommet fastighetsvärde om 610 Mkr. Förvärvet skedde genom reglering av fordran, vilket innebar en begränsad likviditetseffekt för Trianon.
- Minskade energiförbrukningen med 7 procent januari–september jämfört med föregående år.

Händelser efter periodens utgång

- Styrelsen beslutade 6 november om ny affärsplan 2025–2030 med nya finansiella mål och hållbarhetsmål samt ny utdelningspolicy. Se sidan 7.
- Nya tecknade kommersiella kontrakt uppgick till över 10 Mkr hittills i år.

- Trianons valberedning inför årsstämman 2025 har sammankallats och utgörs av styrelsens ordförande samt en representant envar av bolagets fyra största aktieägare. Viktoria Bergman, styrelseordförande i Trianon, har meddelat bolagets valberedning att hon inte står till förfogande för omval på årsstämman 2025.

* Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.





Förvaltningsresultatet ökar med 20 procent

Under tredje kvartalet ökade vi våra hyresintäkter med 10 procent och i jämförbart bestånd med 6 procent. Driftnettot ökade med 7 procent och i jämförbart bestånd med 2 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Det är nu fjärde kvartalet i rad som vi ökar förvaltningsresultatet, vilket vi ser kommer att fortsätta.

Finansiering

Tillgången på kapital har den senaste tiden förbättrats väsentligt och på obligationsmarknaden har marginalerna sjunkit betydligt sedan 2020, då vi emitterade med en marginal på 275 punkter som lägst. Under 2023 låg marginalen på 500 punkter och idag emitterar vi med en marginal på 215 punkter. Obligationer använder vi för att finansiera vår fastighetsutveckling, medan vi finansierar förvärv av fastigheter via bankkrediter. Vår andel bankfinansiering uppgår idag till 96 procent.

Värdeskapande hållbarhetsarbete

Med tanke på att cirka 40 procent av den sammanlagda energianvändningen inom EU används till bygg- och fastighetssektorn, behövs

åtgärder för att på sikt minska energianvändningen. Av Trianons fastigheter har cirka 40 procent energiklass F eller G, vilket innebär en relativt hög energianvändning. Under året har vi energieffektiviserat över en tredjedel av dessa fastigheter som kommer att nå energiklass C, D eller E. Arbetet fortsätter och vi bedömer att vi kommer att höja prestandan på merparten av F- och G-fastigheterna inom 1–2 år. Investeringen för att uppnå detta kommer att uppgå till högst 100 Mkr och ger en avkastning på 8–10 procent. Detta är ett bra exempel på värdeskapande fastighetsutveckling för bolaget och har naturligtvis även positiv miljöpåverkan. Det är glädjande att finansieringen av investeringen redan finns på plats, genom att vi under kvartalet tecknat avtal

om en kredit på 100 Mkr dedikerad till energieffektiviseringar. Bolagets konsekventa fokus på energiprestanda i våra hus är avgörande för att vi ska nå målet om 100 procent hållbar finansiering.

Stark efterfrågan på bostäder i Malmö med omnejd

Med rådande höga produktionskostnader byggs det knappt några bostäder och i synnerhet inte några hyresrätter i vår region. Det kombinerat med fortsatt inflyttning och en stark efterfrågan på hyresbostäder gör att vi har noll vakans i vårt bostadsbestånd. Den starka efterfrågan på bostäder ger stabila fastighetsvärden.

” Vi ska kontinuerligt investera i fastighetsutveckling, stadsutveckling och förvärv som genererar en avkastning som långsiktigt bidrar till att uppnå koncernens mål.

Skurupsförvärvet

Trianon är nu en av de större fastighetsägarna i Skurup med ett bestånd som har god utvecklingspotential och möjlighet till värdeskapande. Vi förvärvade de 500 lägenheterna i syfte att reglera de fordringar vi hade på Stjärnplan AB. Förvärvet gjordes till ett pris om 610 Mkr, beståndet var värderat till 729 Mkr. I samband med detta sålde vi våra aktier i Stjärnplan till en av deras huvudägare med en förlust om cirka 90 Mkr. Trots att transaktionen inte utvecklats såsom ursprungligen avtalats, har den varit lönsam för Trianon och har en direkt positiv påverkan på förvaltningsresultatet.

Intjäningsförmåga 2025

Förhandlingarna med Hyresgästföreningen är redan klara, vilket kommer att ge oss 4,9 procent hyreshöjningar från 1 januari 2025 i vårt Malmöbestånd. Vi har nya uthyrningar under året om 10 Mkr. Vi kan även konstatera att räntorna sannolikt fortsätter nedåt. Detta sammantaget

borgar för god tillväxt i förvaltningsresultatet och sannolikt stigande fastighetsvärden 2025, se tabellen här intill samt på sidan 14.

Ny affärsplan 2025–2030

Trianons nya affärsplan 2025–2030 fokuserar på tillväxt, värdeskapande och den goda affären, som för oss innebär att affärsnytta alltid ska kombineras med både kundnytta och samhällsnytta. Vi ska kontinuerligt investera i fastighetsutveckling, stadsutveckling och förvärv som genererar en avkastning som långsiktigt bidrar till att uppnå koncernens mål. Vi ska öka förvaltningsresultatet per aktie med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. Avkastningen på eget kapital ska överstiga 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel och vår belåningsgrad ska långsiktigt understiga 55 procent. När det gäller räntetäckningsgraden ska den överstiga 1,75 gånger. Samtliga hållbarhetsmål är uppdaterade för att fokusera på de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för Trianon - hur bolaget påverkar och påverkas av

omvärlden. Hållbarhetsmålen inkluderar bland annat faktorer som minskat koldioxidutsläpp, minskad energiförbrukning, ökad trygghet, god arbetsmiljö samt en 100 procent hållbar finansiering.

Mål och fokus framåt

Nu är omställningarnas och anpassningarnas tid förbi. Vi blickar framåt och ska med full kraft och övertygelse leverera på våra finansiella mål och hållbarhetsmål med tillväxt, värdeskapande och den goda affären i fokus. Senast 2030 ser vi framför oss ett fastighetsvärde på cirka 20 Mdkr. I Trianon finns ett gott affärsmannaskap, en erfaren ledning samt engagerade medarbetare. Detta innebär att vi även framåt kommer att kunna leverera ökat aktieägarvärde.



Olof Andersson, VD

Proforma intjäningsförmåga 2025

Koncernföretag Mkr	2025
Hyresintäkter	852
Fastighetskostnader	-238
Fastighetsadministration	-23
Driftsöverskott	592
Överskottsgrad, %	69
Central administration	-64
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	4
Tomträttsavgäld	-6
Finansnetto	-268
Förvaltningsresultat	257
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0
Intjäningsförmåga per aktie, kr*	1,28

* Beräknat på antal utestående aktier per 2024-09-30.

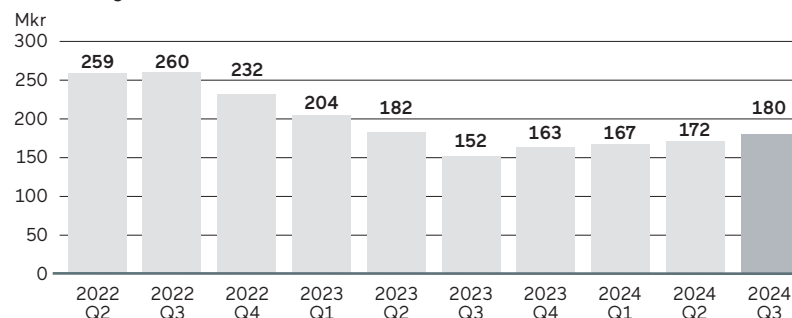
Finansiella mål

Trianons finansiella mål 2022–2024

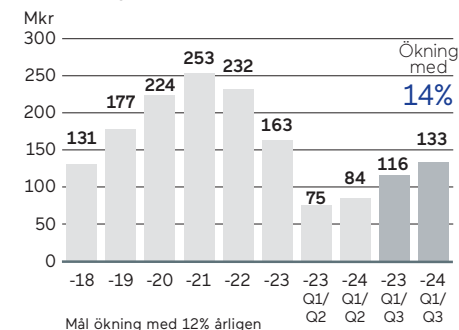
- Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen.
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.

Styrelsen beslutade den 6 november om ny affärsplan 2025-2030 med nya finansiella mål och hållbarhetsmål samt ny utdelningspolicy. Se sidan 7.

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån

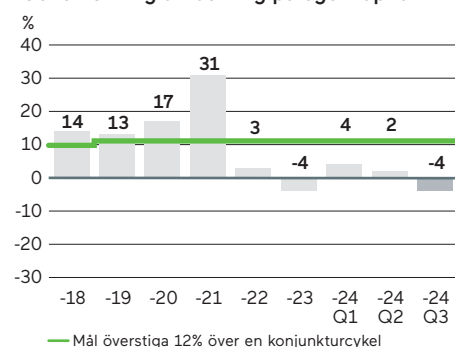


Förvaltningsresultat



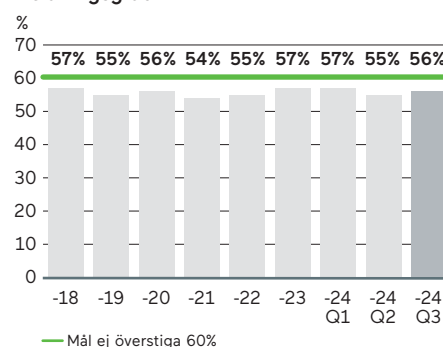
Genomsnitt
5 år
+7%

Genomsnittlig avkastning på eget kapital



Genomsnitt
5 år
12%

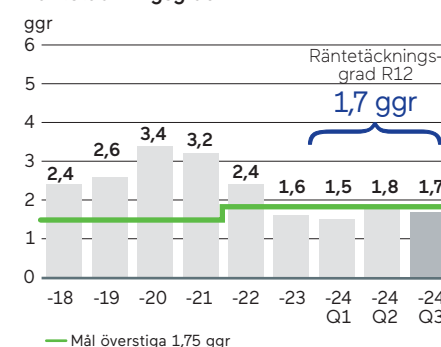
Belåningsgrad



Genomsnitt
5 år
55%

Belåningsgraden i förhållande till balansomslutningen uppgick till 52 procent.

Räntetäckningsgrad



Genomsnitt
5 år
2,6 ggr

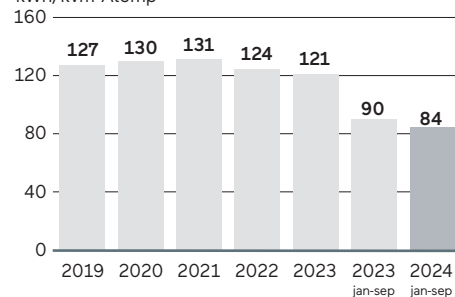
Trianons hållbarhetsmål

Miljömässiga mål



Energiförbrukning

kWh/kvm Atemp



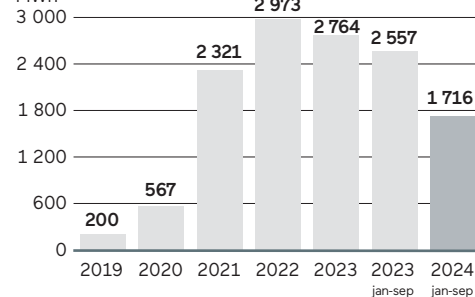
Mål: Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022–2024.

Minska energiförbrukningen

Trianons mål att energiförbrukningen ska minska med 10 procent under en treårsperiod motsvarar en minskning av koldioxidutsläppen med 418 ton CO₂e. Energibesparingar kan ske på en rad olika sätt, till exempel genom återvinning av frånluft, fönsterbyten, nya fjärrvärmecentraler, ny styr- och reglerutrustning eller nya pumpar. Även åtgärder som minskar förbrukningen av varmvatten bidrar till minskad energianvändning. Vilka åtgärder som passar respektive fastighet avgörs av fastighetens konstruktion, byggår och standard. Genomsnittlig energiförbrukning minskade från 131 kWh/kvm Atemp 2021 till 121 kWh/kvm Atemp 2023, vilket motsvarar en minskning med 7,4 procent. Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under ett kalenderår är således exkluderade från det årets värden. Normalårskorrigerade värden har använts för energiförbrukning kopplat till uppvärmning. Under januari–september minskade energiförbrukningen med 6,7 procent jämfört med motsvarande period 2023.

Förnybar energi, produktion solceller

MWh



Mål: Installera solceller motsvarande 100 000 kWh per år.

Öka andelen förnybar energi

Trianons mål att öka andelen förnybar energi i fastighetsbeståndet innebär en ökad satsning på installation av solceller. Solcellsanläggningar finns på flera fastigheter i Malmö, bland annat i Lindängen, Hermodsdal och Sofielund, men också på taket på Entré.

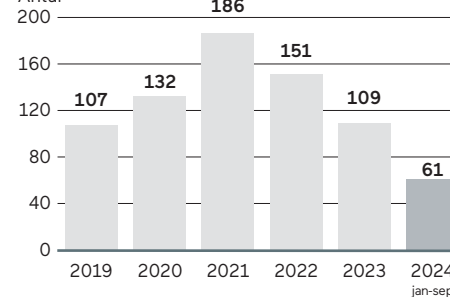
Under januari till september minskade elproduktionen från solceller med 33 procent jämfört med motsvarande period 2023. Anledningen är att Trianon den 28 juni 2024 avyttrade fastigheten Landshövdingen 1 vars solcellsanläggningar stod för cirka 75 procent av Trianons totala elproduktion under 2023.

Sociala mål



Renoverade lägenheter

Antal



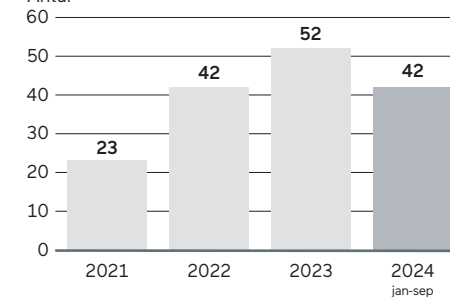
Mål: Renovera lägenheter med rimlig hyra för att främja långsiktigt kvarboende.

Renovera kostnadseffektivt

För att främja långsiktigt kvarboende renoverar Trianon kostnadseffektivt och vid omflyttning. Under 2024 har 61 lägenheter renoverats, vilket är färre än tidigare år på grund av lägre omflyttning i det orenoverade beståndet. Avkastningen på renoverade lägenheter ligger mellan 8 till 10 procent och cirka 55 procent av lägenheterna är orenoverade, vilket innebär att det finns stor potential för framtida renoveringar.

Personer i sysselsättning inkl. sommarjobbare

Antal



Mål: Minska arbetslösheten.

Minska arbetslösheten

Som ett led i att öka tryggheten i våra bostadsområden har Trianon flera jobb-skapande aktiviteter i gång. Under de första tre kvartalen 2024 har 32 ungdomar fått sommarjobb, 5 vuxna fått visstidsanställning i satsningen 'Färdighet ger möjlighet' och 5 personer fått praktikplats via våra entreprenörer i nyproduktionsprojekt. Genom Trianon och MKB:s allmännyttiga stiftelse, Stiftelsen Momentum, arrangeras aktiviteter på skolloven för de yngre barnen i Nydala, Hermodsdal, Lindängen och Rosengård. På programmet finns bland annat sommarskola, basket, fotboll, cirkusskola och bokcirklar.

» Se samtliga hållbarhetsmål på sidorna 11 och 15 i Trianons års- och hållbarhetsredovisning 2023.

Kort om Trianon

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmö med omnejd. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling. Den 6 november beslutade styrelsen om en ny affärsplan med uppdaterade finansiella mål, hållbarhetsmål och utdelningspolicy avseende 2025–2030. Det genomgripande temat är ett fokus på tillväxt, värdeskapande och den goda affären, som för oss innebär att affärsnytta alltid ska kombineras med både kundnytta och samhällsnytta.

Nya finansiella mål, hållbarhetsmål och utdelningspolicy 2025–2030

FINANSIELLA MÅL

Följande finansiella mål är fastslagna med nya mål för förvaltningsresultat per aktie, avkastning på eget kapital samt belåningsgrad. Målet för räntetäckningsgrad är oförändrat.

- Öka förvaltningsresultatet per aktie med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.

Trianon ska kontinuerligt investera i fastighetsutveckling, stadsutveckling och förvärv som genererar en avkastning som långsiktigt bidrar till att uppnå koncernens finansiella mål.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.

HÅLLBARHETSMÅL

Samtliga hållbarhetsmål är uppdaterade för att spegla de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för Trianon – hur bolaget påverkar och påverkas av omvärlden.

- Halvera CO₂-utsläpp i scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basår 2021.
- Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.
- Arbeta för ökad trivsel och trygghet i våra bostadsfastigheter. Mäts genom Nöjd kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.
- Vara en inkluderande och attraktiv arbetsgivare med en jämställd och hälsosam arbetsmiljö. Mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS) där 50 poäng ska uppnås 2030.
- Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.

Ny affärsplan 2025–2030

ENGAGEMANG, NYTÄNKANDE OCH MOD

Fundamentet för vårt arbete är vår värdegrund. Med engagemang, nytänkande och mod bygger vi vårt bolag och vårt Malmö för framtiden.

- **Engagemang** – vi är engagerade och ärliga. Vi främjar en inkluderande kultur som präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Vi engagerar oss för våra medarbetare, hyresgäster, samhället och miljön. Tillsammans skapar vi bättre stads- och boendemiljö med hållbara lösningar och långsiktig lönsamhet.
- **Nytänkande** – vi strävar hela tiden mot att bli bättre på det vi gör. Vi ska vara med och bidra till en positiv och hållbar samhällsutveckling i Malmö med omnejd. Med entreprenörskap skapar vi affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta.
- **Mod** – vi är modiga och vågar utveckla nya affärsmodeller. Vi ser nya möjligheter, fattar beslut och har mod att satsa. Tillsammans gör vi skillnad.



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023	Okt-sep 2023/2024
Hysesintäkter	197,6	178,9	572,8	549,7	732,8	755,9
Fastighetskostnader	-56,6	-51,2	-186,0	-187,3	-252,0	-250,7
Intäkter exploateringsfastigheter	0,0	0,0	0,0	15,6	21,4	5,8
Kostnader exploateringsfastigheter	0,0	0,0	0,0	-13,8	-19,6	-5,8
Övriga intäkter	1,8	5,7	8,5	10,6	15,7	13,5
Driftnetto	142,9	133,4	395,3	374,8	498,3	518,8
Central administration	-17,8	-15,4	-52,2	-46,8	-67,2	-72,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,7	8,9	7,5	22,6	31,7	16,6
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	-0,1	1,0	4,6	8,8	11,5	7,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,5	-4,6	-4,6	-6,1	-6,1
Finansnetto	-74,3	-76,5	-210,1	-216,1	-273,6	-267,7
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	49,9	49,0	135,9	130,1	183,1	188,9
Förvaltningsresultat	49,1	41,0	133,0	116,3	162,9	179,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	81,1	-72,2	37,1	-46,9	-272,6	-188,6
varav värdeförändringar relaterade till projekt	0,0	0,0	0,0	15,6	15,6	0,0
Värdeförändring övriga andelar*	-88,8	0,0	-88,8	0,0	0,0	-88,8
Värdeförändring derivat	-71,6	36,3	-30,7	38,3	-151,4	-220,4
Resultat före skatt	-29,3	13,1	53,6	121,5	-240,9	-308,9
Skatt på periodens resultat	-17,8	-2,8	-28,6	-13,1	34,8	19,3
Periodens resultat	-47,2	10,3	25,0	108,4	-206,1	-289,6
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	-47,2	10,3	25,0	108,4	-206,1	-289,6
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-47,2	10,3	25,0	108,4	-206,1	-289,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning**	-0,24	-0,02	0,09	0,42	-1,59	-1,61
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	-0,24	-0,02	0,09	0,42	-1,59	-1,61
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental**	200 374,7	157 506,0	194 444,0	157 506,0	159 037,4	186 686,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	200 374,7	157 506,0	194 444,0	157 506,0	159 037,4	186 686,3

* Värdeförändring övriga andelar är hänförligt till försäljning av aktier i Stjernplan AB.

** Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till emission genom kvittning av 26 618 705 aktier 11 december 2023, emission genom kvittning av 4 750 000 aktier samt nyemission av 11 500 000 aktier 10 april 2024.

Kommentar

Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultatposterna nedan avser perioden januari–september 2024 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 572,8 Mkr (549,7), vilket motsvarar en ökning med 4 procent. Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar, nyuthyrning, förvärv samt färdigställande av projekt. Hysesförhandlingarna i Malmö innebar hyreshöjningar för bostäder om 5,3 procent från och med 1 februari 2024 och ytterligare 4,9 procent från och med 1 januari 2025.

Hysesintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 197,6 Mkr (178,9), vilket motsvarar en ökning med 10 procent.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 5,9 Mkr (7,4) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknade kontrakt) har uppgått till 10 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 865,8 Mkr (793,2). Ökningen beror främst på förvärv, hyreshöjningar och nyuthyrning.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 8,5 Mkr (10,6) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 186,0 Mkr (187,3). Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Under de tre första kvartalen har 61 lägenheter (96) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 395,3 Mkr (374,8) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 5 procent. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).

Driftnettot för tredje kvartalet uppgick till 142,9 Mkr (133,4), vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 72 procent (75).

Central administration

Central administration uppgick till 52,2 Mkr (46,8). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Totalt antal anställda inklusive både koncerngemensamma funktioner och fastighetsadministration uppgick till 81 (89) varav 42 (46) tjänstepersoner.

Central administration belastas också med kundförluster om 2,3 Mkr (1,0).

Central administration för tredje kvartalet uppgick till 17,8 Mkr (15,4).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 7,5 Mkr (22,6) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 4,6 Mkr (8,8). Under andra kvartalet har fastigheten Rosengård Centrum frånträtts den 28 juni, vilket innebär att resultatandelen från fastigheten redovisas för hela andra kvartalet. Resultat från försäljningen har beräknats preliminärt och kan komma att justeras fjärde kvartalet.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -210,1 Mkr (-216,1) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,9 procent (4,0). Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 4,6 Mkr (4,6).

Finansnettot för tredje kvartalet uppgick till -74,3 Mkr (-76,5) och snitträntan uppgick till 4,2 procent (4,4). Kvartalets snittränta påverkas negativt av övertag av befintliga lån i samband med förvärv under kvartalet, vilka håller på att omfinansieras till lägre marginaler.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 37,1 Mkr (-46,9) för perioden, varav 0,0 Mkr (15,6) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Värdeförändring förvaltningsfastigheter för tredje

kvartalet uppgick till 81,1 Mkr (-72,2) och är främst hänförligt till förvärv av fastigheter under kvartalet. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,7 procent (4,4) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,2).

Värdeförändringar övriga andelar uppgick till -88,8 Mkr (0,0) och är hänförligt till försäljning av aktier i Stjernplan AB.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -30,7 Mkr (38,3) för perioden. För mer information se sidan 13.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -28,6 Mkr (-13,1). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -35,4 Mkr (-8,3), värdeförändringar av derivatinstrument 6,8 Mkr (-4,8).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 25,0 Mkr (108,4), varav 25,0 Mkr (108,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,09 kr per aktie (0,42) före och efter utspädning. Avkastningen på eget kapital uppgick till 1 procent (3).

Tredje kvartalets totalresultat uppgick till -47,2 Mkr (10,3) motsvarande -0,24 kr per aktie (-0,02) och avkastning på eget kapital om -4 procent (1).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13 037,5	12 568,3	12 288,6
Nyttjanderätt, tomträtter	182,4	181,4	181,6
Maskiner och inventarier	4,3	3,6	3,6
Summa materiella anläggningstillgångar	13 224,3	12 753,4	12 473,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	380,5	513,2	533,2
Övriga värdepappersinnehav	0,0	75,0	150,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	57,6	39,7	41,0
Derivatinstrument	25,3	29,9	9,6
Andra långfristiga fordringar	66,8	11,8	11,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	530,3	669,6	745,6
Uppskjuten skattefordran	110,4	34,7	110,7
Summa anläggningstillgångar	13 865,0	13 457,7	13 330,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	73,6	137,7	141,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	51,2	37,6	48,3
Derivatinstrument	0,0	2,4	0,0
Likvida medel	63,9	87,6	109,8
Summa omsättningstillgångar	188,7	265,3	299,4
SUMMA TILLGÅNGAR	14 053,7	13 723,0	13 629,5

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 215,7	5 340,4	5 020,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	5 215,7	5 340,4	5 020,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 907,3	4 618,1	5 239,5
Övriga långfristiga skulder	18,2	3,5	2,9
Leasingskulder	182,4	181,4	181,6
Derivatinstrument	175,2	0,0	166,9
Uppskjuten skatteskuld	869,1	845,8	841,4
Summa långfristiga skulder	6 152,2	5 648,8	6 432,3
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 384,2	2 506,2	1 861,1
Derivatinstrument	40,5	0,0	0,0
Checkräkningskredit	28,0	8,0	21,7
Övriga kortfristiga skulder	233,1	219,5	294,2
Summa kortfristiga skulder	2 685,8	2 733,8	2 177,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 053,7	13 723,0	13 629,5

Kommentar

Till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder samt samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala, Skurup och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består av 149 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 493 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 75 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 134,0 Mkr (272,7) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i

bostadsbeståndet, hyresgästpassningar av lokaler, energieffektivisering och nyproduktionsprojekt.

Förvärv och avyttringar

Fastigheten Malmö Helmer 4 har avyttrats i april 2024 till ett överenskommet fastighetsvärde om 11,5 Mkr, vilket motsvarar bokfört värde.

Fastigheten Svedala 22:8 Folkets Hus har avyttrats i juni 2024 till ett överenskommet fastighetsvärde om 13 Mkr, vilket motsvarar bokfört värde. Fastigheten består av 3 600 kvm BTA byggrätter för radhusbostäder.

Den delägda fastigheten Malmö Landshövdingen 1 har avyttrats i juni 2024. Fastigheten har redovisats som joint venture och transaktionen beskrivs närmare på sidan 15.

Under juli 2024 har 500 lägenheter förvärvats till ett överenskommet fastighetsvärde om 610 Mkr, motsvarande 15 250 kr per kvm. Fastigheterna

finns i Ystad och Skurup och omfattar cirka 40 000 kvm uthyrningsbar yta. Cirka 10 procent av lägenheterna är nyproducerade och hyresvärdet uppgår till 50 Mkr. Förvärvet har skett genom reglering av fordran, vilket innebär en begränsad likviditetseffekt för Trianon.

Fastigheterna Malmö Stammen 9 och 15 har avyttrats i augusti 2024 till ett överenskommet fastighetsvärde om 5,6 Mkr.

Fastigheten Malmö Författaren 1 (Marsipanfabriken) har avyttrats i augusti 2024. Fastigheten kommer att bebyggas med 250 lägenheter i Norra Sorgenfri i Malmö. Transaktionen har haft en begränsad resultat- och likviditetseffekt under tredje kvartalet. I samband med transaktionen har fastigheten Malmö Kåsören 1 (Norra Sorgenfri, etapp 2) omklassificerats till förvaltningsfastighet och kommer att kvarstå i Trianons ägo men ej byggstartas för tillfället.

Projektportfölj

Nyproduktionsprojektet i Hyllie med totalt 73 lägenheter har färdigställts och inflyttning av bostäderna har slutförts i början av 2024. De kommersiella lokalerna i fastigheten har färdigställts i juli 2024.

På sidan 12 finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt cirka 650 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture.

Inga nya projekt har startats under perioden och inga beslut har tagits om att starta några nya projekt för tillfället.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 13 037,5 Mkr (12 568,3). Värdeförändringar förvaltningsfastigheter för kvartalet uppgick till 81,1 Mkr (-72,2). Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,7 procent (4,4) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,2). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023
Verkligt värde vid periodens ingång	12 303,8	12 299,0	12 288,6	12 568,3	12 552,6
Investeringar via bolag*	610,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	50,0	45,5	38,5	77,0	85,7
Investering i förvaltningsfastighet via omklassificering**	35,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljning via bolag	-43,3	-24,7	0,0	0,0	0,0
Försäljning till intressebolag och joint venture	0,0	0,0	0,0	-129,5	0,0
Värdeförändring	81,1	-15,9	-28,1	-227,2	-70,0
Verkligt värde vid periodens utgång	13 037,5	12 303,8	12 299,0	12 288,6	12 568,3

*Förvärv av fastigheter via bolag.

**Avser fastighet som tidigare redovisats som exploateringsfastighet men omklassificerats då avtalet upphört och därmed omklassificerats till förvaltningsfastighet.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m²	BOA/LOA m²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt med gällande detaljplan								
Centralköket 3, Sege Park (bostäder)	11	1 580	1 232		19		Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	1 050	900		1		Ej beslutat	
Norra Sorgenfri, etapp 2	135	8 200	6 200		36		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	158	10 830	8 332	0	55	0		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	120	12 000			3		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			37		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö**	160	17 000			49		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	340	38 000	0	0	89	0		
Summa projektportfölj	498	48 830	8 332	0	144	0		

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.
** Bedömd tillkommande bostadsbyggrätt på kv Spiralen inklusive avtalade, ännu ej tillträdde förvärv, Spiralen 6 och Spiralen 11.

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m²	BOA/LOA m²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	370	18	2022	2024/2025
Landshövdingen 3, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		3		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 bostäder (Burlöv Center)	258	19 000	14 500		17		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 p-hus (Burlöv Center)		20 000			4		Ej beslutat	
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400					Ej beslutat	
Landshövdingen 2, etapp 1 Norra	75	7 000			3		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 2 (Burlöv Center)	650	70 000			4		Ej beslutat	
Smedjan 2, Malmö			8 200**				Ej beslutat	
Summa	1 278	151 400	38 800	463	401	18		

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.
** Avser ny BOA/LOA.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 291,5 Mkr (7 124,3) vid periodens slut. Skulden har minskat beroende på fastighetsförsäljningar och amorteringar och ökat med förvärv, investeringar i befintliga fastigheter samt nyproduktion. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat uppgick till 28,0 Mkr (8,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 299,0 Mkr (148,2) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Trianon emitterade i juni 2023 seniora icke säkerställda hållbara obligationer under en ram om 500 Mkr och emitterat belopp uppgick till 300 Mkr vid periodens utgång. Obligationerna har en löptid om 2 år med slutligt förfall i juni 2025 och löper med en ränta om 3M Stibor + 500 baspunkter. Obligationsslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. I oktober 2024 har nya seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 100 Mkr emitterats under en ny ram om 500 Mkr med löptid om 2 år och ränta om 3M Stibor + 215 baspunkter.

Trianons räntebindning uppgick till 3,1 år (1,6). Flertalet räntesäkringar har gjorts under året både genom utökning av derivatportföljen och genom att teckna lån med fast ränta på löptider om 1–3 år, vilket ökat både säkringsgrad och genomsnittlig räntebindning. Total derivatportfölj uppgick till 4 903 Mkr, redovisat i tabell. Bolaget har ett swaptionsavtal om 500 Mkr till en ränta om 2,5 procent med start i november 2024, vilket inte är beaktat i räntebindningstiden. Säkringsgraden uppgick till 97 procent av utestående låneportfölj. Säkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta genom total skuldvolym.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,9 procent (4,0) inklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 215,6 Mkr (0,0) i skuld samt till 25,3 Mkr (32,4) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,6 år (2,7).

Belåningsgraden uppgick till 55,7 procent (56,1). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 51,6 procent (51,3).

Hybridobligation

Trianon emitterade i november 2022 nya efterställda hållbara hybridobligationer om totalt 500 Mkr med evig löptid och med första ordinarie inlösendag tre år efter emissionsdatum. Obligationerna löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. I december 2023 och i april 2024 genomfördes frivilliga återköpserbjudanden av hybridobligationerna genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Totalt återköptes 446 Mkr av hybridobligationerna, vilket innebär att 54 Mkr är utestående vid periodens utgång. För ytterligare information se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 215,7 Mkr (5 340,4). Eget kapital har påverkats av nyemission om 253,0 Mkr (0,0) och av återköp av hybridobligation med -76,0 Mkr (-98,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -6,6 Mkr (-42,1). Eget kapital per aktie uppgick till 26,03 kronor per aktie (33,91) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 25,78 kronor per aktie (30,99) inklusive hybridkapital. Soliditeten uppgick till 37,1 procent (38,9) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 63,9 Mkr (87,6). Outnyttjad checkkredit uppgick till 32,0 Mkr (52,0) vid periodens utgång. Likvida medel påverkas av lösen av lån om 137 Mkr i samband med omfinansiering av ett förvärv. Efter kvartalets utgång har nya lån med motsvarande belopp tagits upp och därmed ökat likvida medel.

Hållbar finansiering

Trianon har sedan 2022 ett uppdaterat ramverk för hållbar finansiering av sociala och gröna tillgångar.

Ramverket har upprättats i enlighet med Sustainability Bond Guidelines (utformat av ICMA) samt Green Loan Principles och Social Loan Principles (utformade av LMA). En oberoende tredje part, ISS ESG, har genomfört en extern granskning av ramverket. Både hybridobligationen och den nya seniora obligationen 2023 är emitterade under detta ramverk.

Utöver ramverket har Trianon bilaterala finansieringsavtal kopplade till gröna och sociala mål, som om målen uppfylls, leder till lägre ränta.

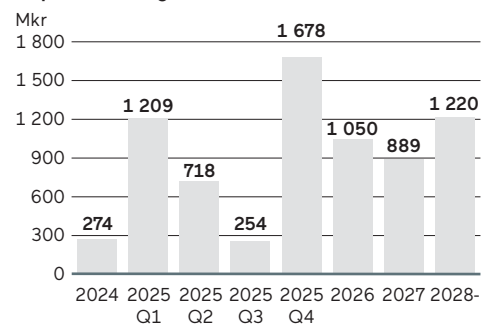
Total andel hållbar finansiering uppgår till cirka 35 procent av totala räntebärande skulder inklusive hybridobligation.

Finansiella derivatinstrument

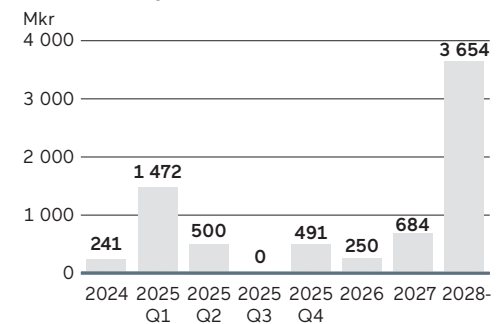
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	1 000	-40,5	2,6
2026	250	-10,8	2,5
2028	1 453	13,2	2,6
2029	1 750	-107,3	2,8
2032	200	-15,3	3,1
2033	250	-14,0	2,8
Summa	4 903	-174,7	2,7

Utöver ovanstående derivat har en swaption med nominellt belopp om 500 Mkr sålts med löptid om 8 år till en fast ränta om 2,50 procent. Derivatet har inte påverkat genomsnittlig räntebindning då det löper med startdatum 2024. Derivatskuld kopplat till swaptioner uppgick till -15,7 Mkr.

Kapitalbindning



Räntebindning



Aktuell intjäningsförmåga koncernföretag

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna.

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av

värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på en genomsnittlig ränta på 4,0 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023
Hyresvärde	865,8	818,3	819,6	820,3	793,2
Vakanser	-36,2	-36,4	-33,1	-33,3	-31,4
Kontrakterade vakanser	-0,9	-0,5	-0,8	-1,5	-2,1
Rabatter	-8,8	-9,0	-9,4	-7,2	-7,6
Övriga intäkter	3,9	3,9	8,2	8,2	6,7
Hyresintäkter	823,9	776,4	784,4	786,4	758,9
Fastighetskostnader	-229,6	-209,7	-210,3	-210,3	-213,8
Fastighetsadministration	-21,8	-21,1	-21,1	-21,1	-22,6
Driftsöverskott	572,5	545,5	553,0	555,0	522,5
Överskottsgrad, %	69	70	70	71	69
Central administration	-62,2	-62,2	-62,2	-62,2	-61,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	3,9	4,3	14,6	13,8	15,3
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto*	-290,2	-269,1	-309,9	-309,5	-285,2
Förvaltningsresultat	217,9	212,4	189,4	191,0	184,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,6	1,6	1,6
Intjäningsförmåga per aktie, kr**	1,09	1,06	1,03	1,02	1,55

* Beräknat på en genomsnittsränta om 4,0 procent på nettoskuld vid periodens utgång.
** Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.

Proforma intjäningsförmåga 2025

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för året 2025. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för 2025. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar

Proforma intjäningsförmåga 2025

Koncernföretag Mkr	2025
Hyresintäkter	852
Fastighetskostnader	-238
Fastighetsadministration	-23
Driftsöverskott	592
Överskottsgrad, %	69
Central administration	-64
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	4
Tomträttsavgäld	-6
Finansnetto	-268
Förvaltningsresultat	257
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0
Intjäningsförmåga per aktie, kr*	1,28

* Beräknat på antal utestående aktier per 2024-09-30.

avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskulden. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Hyreshöjning om i genomsnitt 2,7 procent för 2025 (4,9 procent för bostäder i Malmö) har räknats in. Räntekostnaden har baserats på en snittränta om 3,7 procent beräknad på en nettoskuld om 7,3 Mdkr.

Aktuell intjäningsförmåga
intressebolag och joint venture

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för intressebolag och joint venture. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Tabellen är presenterad som 100 procent av fastighetens intjäningsförmåga och Trianons ägarandel framgår av tabellen nedan. Denna har beräknats enligt samma principer som för koncernföretag.

Trianon förvärvade tillsammans med Wallfast fastigheten Burlöv Center i slutet av 2020, ett stort stadsutvecklingsprojekt med möjlig utveckling av 1 000 bostäder , vilket nu utgör största delen av Trianons engagemang i joint ventures.

Resterande del av Rosengård Centrum avyttrades 28 juni 2024 till Fastighets AB Hemmaplan. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 700 Mkr, vilket överensstämde med bokfört värde. Samarbetet mellan Trianon och Hemmaplan, som startade redan 2021 när

Hemmaplan förvärvade 50 procent av centralt, fortsätter genom att de båda bolagen tillsammans äger byggrätter i anslutning till Rosengård Centrum där nya bostäder och verksamheter ska utvecklas på fastigheterna Landshövdingen 2 & 3.

Under 2023 frånträdde 7 fastigheter i Osby i samband med affären med Stjernplan AB (publ). Trianon kommer att kvarstå som delägare i fastigheterna i Osby under 2024, vilka därmed redovisas som intressebolag.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023
Hysesvärde*	103,4	103,6	182,6	178,9	161,4
Vakanser	-12,9	-11,6	-17,0	-18,6	-19,5
Kontrakterade vakanser	-0,1	-0,6	-0,6	-0,5	-1,2
Rabatter	-3,1	-3,5	-5,7	-5,8	-5,9
Hysesintäkter	87,3	87,9	159,3	154,0	134,8
Fastighetskostnader	-36,2	-36,2	-52,4	-52,4	-49,0
Fastighetsadministration	-1,7	-1,7	-4,5	-4,5	-2,6
Driftsöverskott	49,4	50,1	102,4	97,1	83,2
Överskottsgrad, %	57	57	64	63	62
Central administration	-10,3	-10,3	-19,5	-19,5	-17,7
Tomträttsavgäld	-0,3	-0,3	-1,7	-1,7	-1,7
Finansnetto	-30,9	-30,9	-52,0	-48,3	-33,2
Förvaltningsresultat	7,9	8,5	29,2	27,6	30,6

* Hysesvärdet minskade med 78,4 Mkr genom försäljning under andra kvartalet 2024.

Ägarandel i 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 2 & 3	50%
Malmö Smedjan 2	50%
Osby Kandidaten 7	50%
Osby Linjalen 1	50%
Osby Linjalen 11	50%
Osby Linjalen 12	50%
Osby Linjalen 13	50%
Osby Linjalen 14	50%
Osby Smeden 16	50%

Intjäningsförmåga per segment

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder*	82	4 593	335 038	8 995	26 848	565	1 685
Samhäll/kommersiellt**	33	228	111 661	3 199	28 648	256	2 290
Summa exklusive projektfastigheter	115	4 821	446 699	12 194	27 298	820	1 836
Sålda fastigheter (ej frånträdde)***	20	289	19 238	535	27 817	30	1 544
Projekt	14	44	27 006	308	-	16	-
Summa inklusive projektfastigheter	149	5 154	492 943	13 038	26 448	866	1 756

	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Driftsöver- skott, Mkr	Överskotts- grad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Fastighetskategori						
Bostäder*	99	558	388	70	403	4,5
Samhäll/kommersiellt**	88	226	163	72	168	5,3
Summa exklusive projektfastigheter	96	784	552	70	571	4,7
Sålda fastigheter (ej frånträdde)***	92	27	16	58	17	3,1
Projekt	-	9	1	-	2	-
Summa inklusive projektfastigheter	95	820	569	69	590	4,5

Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.

* Hyresvärdet per 2024-09-30 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 555 kr per kvm.

** Från och med 2024Q1 slås segmenten samhäll och kommersiellt samman till ett segment.

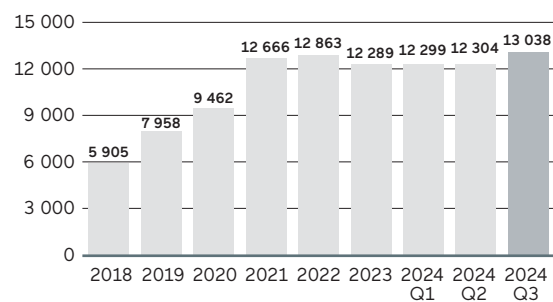
*** Sålda fastigheter (ej frånträdde), avser fastigheter avyttrade till Stjärnplan men ännu ej frånträdde.

Trianons fastighetsbestånd 30 september 2024

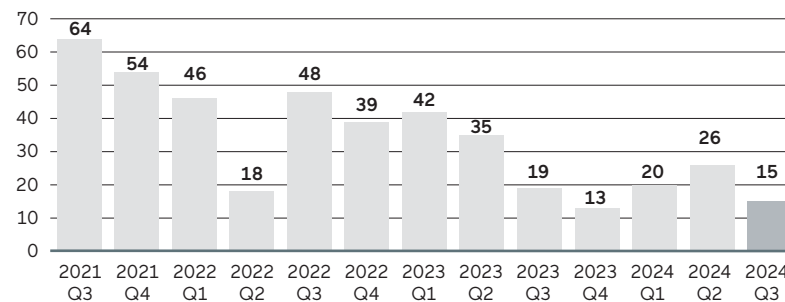
Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 september 2024 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 oktober 2024 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månaders perioden. Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månaders period.

För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

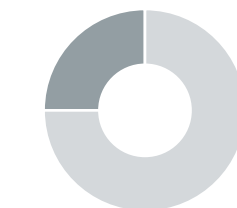
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Fastighetsvärde per segment



Bostäder 75% (72)
Samhäll/kommersiellt 25% (28)

Hyresvärde per segment



Bostäder 70% (67)
Samhäll/kommersiellt 30% (33)



VÄSENTLIGA HÄNDELSE	VD-ORD	FINANSIELLA MÅL	KORT OM TRIANON	RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER	KONCERNEN	MODERBOLAGET	ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	AKTIEN	DEFINITIONER OCH ÖVRIGT
Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag					Kassaflöden i sammandrag				
Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023		Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023	
Totalt eget kapital vid periodens början	5 020,3	5 372,9	5 372,9		Kassaflöde från den löpande verksamheten				
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>					Driftnetto	395,3	374,8	498,2	
Belopp vid periodens början	5 020,3	5 372,9	5 372,9		Central administration	-52,2	-46,8	-67,2	
Nyemission	253,0	0,0	368,4		Betalt finansnetto	-213,6	-211,7	-279,8	
Återköp hybridobligation	-76,0	-98,8	-98,0		Ej kassaflödespåverkande poster	1,5	-0,4	0,1	
Utdelning hybridobligation	-6,6	-42,1	-58,5		Betald inkomstskatt	-0,1	-0,2	-2,0	
Skatt hybridobligation	0,0	0,0	11,6		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	130,9	115,8	149,3	
Konvertering hybridobligation	0,0	0,0	-370,0		Förändringar rörelsekapital				
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	25,0	108,4	-206,1		Förändringar av rörelsefordringar	-1,5	-12,2	9,0	
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 215,7	5 340,4	5 020,3		Förändringar av rörelseskulder	-78,8	-35,8	-29,4	
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>					Kassaflöde från den löpande verksamheten	50,5	67,7	128,9	
Belopp vid periodens början	0,0	0,0	0,0		Investeringsverksamheten				
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	0,0	0,0		Investering i förvaltningsfastigheter	-134,0	-272,7	-349,7	
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 215,7	5 340,4	5 020,3		Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-50,1	-80,8	-80,8	
					Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-1,5	-0,9	-0,1	
					Förvärv av intresseföretag	-13,9	0,0	0,0	
					Förvärv av övriga aktier och andelar	-7,3	0,0	0,0	
					Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	29,7	115,1	115,1	
					Försäljning av intresseföretag och joint venture	175,0	0,0	0,0	
					Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	10,1	
					Försäljning av fastighet	0,0	4,6	4,6	
					Förändring av andelar i intresseföretag och joint venture	-0,3	0,0	-15,3	
					Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-18,2	-39,7	-26,2	
					Amortering av finansiella anläggningstillgångar	-0,5	0,9	1,0	
					Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21,1	-273,5	-341,3	
					Finansieringsverksamheten				
					Upptagna lån	531,6	845,3	920,2	
					Amortering av lån	-161,9	-109,0	-151,8	
					Återbetalning av övriga lån och depositioner	-621,4	-400,0	-400,0	
					Förändring av checkkredit	6,3	8,0	21,7	
					Emission	176,6	0,0	0,0	
					Hybridobligation, återköp	0,0	-98,8	-99,3	
					Hybridobligation, utdelning	-6,6	-42,1	-58,5	
					Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75,4	203,3	232,3	
					Periodens kassaflöde	-45,9	-2,5	19,8	
					Likvida medel vid periodens ingång	109,8	90,0	90,0	
					Likvida medel vid periodens utgång	63,9	87,6	109,8	

Koncernens nyckeltal

Trianon presenterar vissa finansiella mått i rapporterna som inte definieras enligt IFRS. Trianon anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 28.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen och gäller för perioden 2022–2024.

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen.
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.

Styrelsen beslutade om ny affärsplan 2025-2030 med nya finansiella mål och hållbarhetsmål samt ny utdelningspolicy. Se sidan 7.

Finansiella	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023	Okt-sep 2023/2024
Avkastning på eget kapital, %	-3,6	0,8	0,6	2,7	-3,9	-5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7
Soliditet, %	37,1	38,9	37,1	38,9	36,8	37,1
Genomsnittlig ränta, %	4,2	4,4	3,9	4,0	3,9	3,7
Förvaltningsresultat, Mkr	49,1	41,0	133,0	116,3	162,9	179,6
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	19,7	-42,6	14,4	-40,8	-29,7	18,5
Resultat före skatt, Mkr	-29,3	13,1	53,6	121,5	-240,9	-308,9
Periodens totalresultat, Mkr	-47,2	10,3	25,0	108,4	-206,1	-289,6
Eget kapital, Mkr	5 215,7	5 340,4	5 215,7	5 340,4	5 020,3	5 215,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 165,2	4 881,3	5 165,2	4 881,3	4 893,8	5 165,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 164,7	6 121,5	6 164,7	6 121,5	5 908,3	6 164,7
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	6 114,2	5 662,4	6 114,2	5 662,4	5 781,8	6 114,2
Balansomslutning, Mkr	14 053,7	13 722,9	14 053,7	13 722,9	13 629,6	14 053,7

Aktierelaterade	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023	Okt-sep 2023/2024
Antal utestående aktier, tusental*	200 374,7	157 506,0	200 374,7	157 506,0	184 124,7	200 374,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	200 374,7	157 506,0	194 444,0	157 506,0	159 037,4	186 686,3
Eget kapital per aktie, kr	26,03	33,91	26,03	33,91	27,27	26,03
Eget kapital per aktie, kr**	25,78	30,99	25,78	30,99	26,58	25,78
Resultat per aktie, kr*	-0,24	-0,02	0,09	0,42	-1,59	-1,61
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	30,77	38,87	30,77	38,87	32,09	30,77
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	30,51	35,95	30,51	35,95	31,40	30,51

* Definition enligt IFRS. ** Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

Fastighetsrelaterade	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023	Okt-sep 2023/2024
Hyresintäkter, Mkr	197,6	178,9	572,8	549,7	732,8	755,9
Driftsöverskott, Mkr	142,9	133,4	395,3	374,8	498,3	518,8
Hyresvärde, Mkr	865,8	793,2	865,8	793,2	820,3	865,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,6	95,6	95,6	96,1	95,6
Överskottsgrad, %	72,3	74,6	69,0	67,9	67,8	68,6
Förvaltningsmarginal, %	62,5	65,1	59,1	58,9	58,0	58,2
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	55,7	56,1	55,7	56,1	57,1	55,7
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	51,6	51,3	51,6	51,3	51,5	51,6
Driftnetto genom belåning, %	8,2	7,9	7,6	7,4	7,4	7,4
Andel bostadsfastigheter, %	75	72	75	72	73	75
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	493	463	493	463	455	493

VÄSENTLIGA HÄNDELSE	VD-ORD	FINANSIELLA MÅL	KORT OM TRIANON	RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER	KONCERNEN	MODERBOLAGET	ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	AKTIEN	DEFINITIONER OCH ÖVRIGT				
Härledning av nyckeltal													
Mkr, om inget annat anges	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023	Okt-sep 2023/2024	Mkr, om inget annat anges	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023	Okt-sep 2023/2024
Hysesintäkter	197,6	178,9	572,8	549,7	732,8	755,9	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-47,2	10,3	25,0	108,4	-206,1	-289,6
Övriga intäkter	1,8	5,7	8,5	10,6	15,7	13,5	Beräknat årstakt	-188,7	41,3	33,3	144,6	-206,1	-289,6
Fastighetskostnader	-56,6	-51,2	-186,0	-187,3	-252,0	-250,7	Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 240,4	5 342,2	5 141,2	5 340,8	5 276,7	5 181,0
Driftnetto	142,9	133,4	395,3	373,0	496,5	518,7	Avkastning på eget kapital, %	-3,6	0,8	0,6	2,7	-3,9	-5,6
Överskottsgrad, %	72,3	74,6	69,0	67,9	67,8	68,6	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 215,7	5 340,4	5 215,7	5 340,4	5 020,3	5 215,7
Eget kapital	5 215,7	5 340,4	5 215,7	5 340,4	5 020,3	5 215,7	Återläggning av uppskjuten skatt	869,1	845,8	869,1	845,8	841,4	869,1
Balansomslutning	14 053,7	13 722,9	14 053,7	13 722,9	13 629,6	14 053,7	Återläggning av derivatskuld	215,6	0,0	215,6	0,0	166,9	215,6
Soliditet, %	37,1	38,9	37,1	38,9	36,8	37,1	Återläggning av derivatfordran	-25,3	-29,9	-25,3	-29,9	-9,6	-25,3
Räntebärande skulder, långfristiga	4 907,3	4 618,1	4 907,3	4 618,1	5 239,5	4 907,3	Återläggning av uppskjuten skattefordran	-110,4	-34,7	-110,4	-34,7	-110,7	-110,4
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 384,2	2 506,2	2 384,2	2 506,2	1 861,1	2 384,2	Långsiktigt substansvärde	6 164,7	6 121,5	6 164,7	6 121,5	5 908,3	6 164,7
Checkräkningskredit	28,0	8,0	28,0	8,0	21,7	28,0	Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-50,6	-459,1	-50,6	-459,1	-126,6	-50,6
Likvida medel	-63,9	-87,6	-63,9	-87,6	-109,8	-63,9	Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	6 114,2	5 662,4	6 114,2	5 662,4	5 781,8	6 114,2
Räntebärande nettoskuld	7 255,6	7 044,8	7 255,6	7 044,8	7 012,4	7 255,6	Driftnetto	142,9	133,4	395,3	374,8	498,3	518,8
Förvaltningsfastigheter	13 037,5	12 568,3	13 037,5	12 568,3	12 288,6	13 037,5	Central administration	-17,8	-15,4	-52,2	-46,8	-67,2	-72,6
Belåningsgrad, %	55,7	56,1	55,7	56,1	57,1	55,7	Räntekostnader nyttjanderätter	-1,5	-1,5	-4,6	-4,6	-6,1	-6,1
Resultat före skatt	-29,3	13,1	53,6	121,5	-240,9	-308,9	Förvaltningsöverskott	123,5	116,5	338,5	323,5	425,1	440,0
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	79,3	35,9	82,4	8,6	424,0	497,8	Hysesintäkter	197,6	178,9	572,8	549,7	732,8	755,9
Återläggning av finansnetto	74,3	76,5	210,1	216,1	273,6	267,7	Förvaltningsmarginal, %	62,5	65,1	59,1	58,9	58,0	58,2
Justerat resultat före skatt	124,2	125,5	346,0	346,2	456,7	456,6	Driftnetto	142,9	133,4	395,3	374,8	498,3	518,8
Finansnetto	-74,3	-76,5	-210,1	-216,1	-273,6	-267,7	Återläggning av fastighets-administration	5,4	5,6	16,2	17,2	22,7	21,6
Räntekostnader derivat	0,0	-3,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	Driftnetto exkl adminkostnader	148,2	139,1	411,5	392,1	521,0	540,4
Totalt finansnetto inklusive räntekostnader derivat	-74,3	-79,5	-210,1	-216,2	-273,7	-267,7	Beräknat årstakt	592,9	556,3	548,6	522,8	521,0	540,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	Nettoskuld	7 255,6	7 044,8	7 255,6	7 044,8	7 012,4	7 255,6
							Driftnetto genom belåning, %	8,2	7,9	7,6	7,4	7,4	7,4

Moderbolagets räkenskaper

Resultatposterna nedan avser perioden januari till september 2024 om inget annat anges.

Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Moderbolaget
Nettoomsättningen uppgick till 75,5 Mkr (69,2) och ökningen beror på ökad uthyrning samt övriga intäkter. Rörelseresultatet uppgick till -12,7 Mkr (7,3). Värdeförändringar derivat uppgick till -45,3 Mkr (28,2) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 9,3 Mkr (-3,0).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul–sep 2024	Jul–sep 2023	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Jan–dec 2023
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	26,2	24,0	75,5	69,2	94,5
Övriga rörelseintäkter	0,1	4,3	2,1	6,1	9,8
Summa rörelseintäkter	26,3	28,3	77,6	75,4	104,3
Rörelsens kostnader	-36,1	-23,8	-90,4	-68,1	-112,3
Rörelseresultat	-9,8	4,5	-12,7	7,3	-8,0
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	1,2	0,0	1,2	0,0	-66,4
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	45,2	0,0	0,0
Finansnetto	12,4	11,6	34,5	22,6	47,2
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-88,8	0,0	-88,8	0,0	0,0
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	-93,6	16,0	-45,3	28,2	-138,7
Resultat efter finansiella poster	-178,7	32,1	-66,0	58,1	-166,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	18,7
Resultat före skatt	-178,7	32,1	-66,0	58,1	-147,2
Skatt på periodens resultat	20,3	-5,8	9,3	-3,0	14,6
Periodens resultat	-158,4	26,4	-56,7	55,2	-132,6

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	846,9	873,2	877,1
Fordringar på koncernföretag	1 874,7	1 409,5	1 658,4
Finansiella anläggningstillgångar	1 596,0	1 897,8	1 694,8
Summa anläggningstillgångar	4 317,6	4 180,5	4 230,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	85,7	157,8	155,7
Fordringar på koncernföretag	502,9	285,1	337,0
Kassa och bank	44,5	64,4	74,1
Summa omsättningstillgångar	633,2	507,3	566,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 950,8	4 687,8	4 797,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	156,3	129,6	146,2
Fritt eget kapital	1 808,1	1 914,0	1 704,9
Summa eget kapital	1 964,4	2 043,7	1 851,1
Avsättningar för skatter	6,1	18,6	15,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	471,7	721,4	860,5
Derivatinstrument	171,8	0,0	166,9
Skulder till koncernföretag	1 153,4	1 034,4	1 230,3
Summa långfristiga skulder	1 796,9	1 755,8	2 257,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	465,6	73,1	7,0
Checkräkningskredit	28,0	0,0	21,7
Derivatinstrument	40,5	0,0	0,0
Skulder till koncernföretag	596,0	749,0	546,7
Övriga skulder	53,4	47,5	97,6
Summa kortfristiga skulder	1 183,4	869,6	672,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 950,8	4 687,8	4 797,1

Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Trianon följer upp och redovisar verksamheten per segment, vilket följer Trianons organisation.

- Bostäder samt
- samhäll/kommersiellt.

Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto, värdeförändring förvaltningsfastigheter, verkligt värde samt överskottsgrad.

Mkr	Totalt		Bostäder		Samhäll/kommersiellt	
	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Hyresintäkter	566,6	545,8	398,7	389,4	167,9	156,4
Fastighetskostnader	-181,1	-184,9	-130,5	-136,1	-50,6	-48,8
Driftnetto	385,5	360,9	268,2	253,3	117,3	107,6
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-4,6	-4,6	-4,5	-4,5	-0,1	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	69,3	-47,7	163,9	-77,8	-94,6	30,1
Segmentsresultat	450,2	308,6	427,6	171,0	22,6	137,6
Ej fördelade poster						
Driftnetto avseende projektfastigheter	1,3	1,5				
Övriga intäkter och central administration	-43,7	-34,3				
Resultat från intresseföretag och joint venture	7,5	22,6				
Finansnetto exklusive tomträtter	-210,1	-216,1				
Värdeförändring projektfastigheter	-32,1	0,8				
Värdeförändring övriga andelar	-88,8	0,0				
Värdeförändring derivat	-30,7	38,3				
Resultat före skatt	53,6	121,5				
Verkligt värde per segment	12 729,2	12 285,0	9 530,3	8 872,2	3 198,9	3 412,8
Verkligt värde projekt	308,3	283,3				
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	13 037,5	12 568,3	9 530,3	8 872,2	3 198,9	3 412,8
Överskottsgrad, %	69,0	67,9	67,3	65,1	69,9	68,8



Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, det vill säga IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2023. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med

årsredovisningen 2023. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Uppllysning om finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder, med undantag av räntederivat och övriga värdepapper, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Säkkringsredovisning tillämpas ej.

Transaktioner med närstående

Styrelseledamoten Richard Hultin har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende managementtjänster till delägda bolag.

Arvodet uppgick till 220 000 kr under första tre kvartalen 2024.

I övrigt har inga andra transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare förekommit under perioden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen, vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året.

En handpenning om 55 Mkr erhöles av Stjernplan i december 2023 avseende ej tillträdde fastigheter. Bolaget har gjort bedömningen att 25 Mkr av handpenningen ej kommer att kunna utnyttjas av motparten. Då handpenningen erhöles i form av aktier i Stjernplan har beloppet intäktsförts och reducerat förlusten vid försäljning av aktierna.

I årsredovisningen för 2023, sidan 80–81, finns utförligare beskrivningar över bedömningar och känslighetsanalyser samt hur förändringar i hyresintäkter, fastighetskostnader, ränteförändringar samt övriga marknadsfaktorer kan påverka fastighetsvärdet. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2023, på sidan 49–51.

Valberedning inför årsstämman 2025

Trianons valberedning inför årsstämman 2025 har sammankallats och utgörs av styrelsens ordförande samt en representant envar av bolagets fyra största aktieägare. Viktoria Bergman, styrelseordförande i Trianon, har meddelat bolagets valberedning att hon inte står till förfogande för omval på årsstämman 2025.





Björnen 6, Skurup

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö 6 november 2024

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning (ISRE) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation.

Granskningsrapport

Till styrelsen och Verkställande Direktören i
Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ)
Org nr 556183-0281

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En

översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med ISA 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 6 november 2024
Forvis Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Kil 1, Malmö

Aktien

Bolaget har totalt 200 374 662 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 194 290 190 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 25 513 491,0 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 125 234 164 kronor och kvotvärdet per aktie till 0,625 kronor. Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm i segmentet Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2024 var 24,60 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 4,9 Mdkr den 30 september 2024.

Bolagets antal aktier ökade i april 2024 med totalt 16 250 000 stycken B-aktier i samband med kontantemission och kvittningsemission. Sammantaget medförde detta en utspädning om cirka 8,1 procent av antalet aktier och cirka 6,4 procent av antalet röster.

Aktiekapitalets utveckling		Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital (kr)	
Beslutstidpunkt	Händelse	A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-aktier	Summa aktier	Förändring	Totalt
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	1 114 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	1 171 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	2 595 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 818 212	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	4 489 912	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	5 387 894	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	6 389 886	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	7 028 875	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (4:1)	0	0	18 021 120	10 094 380	28 115 500	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	28 115 500	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	34 365 500	15 625 000	85 913 750
2019-11-27	Nyemission	0	2 100 000	1 521 118	34 944 382	36 465 500	5 250 000	91 163 750
2020-07-08	Nyemission	0	1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
2021-08-03	Nyemission genom apport	0	285 990	1 521 118	36 230 372	37 751 490	714 975	94 378 725
2021-11-18	Nyemission	0	1 500 000	1 521 118	37 730 372	39 251 490	3 750 000	98 128 725
2022-05-24	Aktiesplit (4:1)	0	0	6 084 472	150 921 488	157 005 960	0	98 128 725
2022-09-20	Emission genom konvertering	0	407 690	6 084 472	151 329 178	157 413 650	254 806	98 383 531
2022-12-06	Emission genom konvertering	0	92 307	6 084 472	151 421 485	157 505 957	57 692	98 441 223
2023-12-11	Emission genom kvittning	0	26 618 705	6 084 472	178 040 190	184 124 662	16 636 691	115 077 914
2024-04-10	Nyemission	0	11 500 000	6 084 472	189 540 190	195 624 662	7 187 500	122 265 414
2024-04-10	Emission genom kvittning	0	4 750 000	6 084 472	194 290 190	200 374 662	2 968 750	125 234 164
Summa				6 084 472	194 290 190	200 374 662		125 234 164

Ägare

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 26 procent av bolagets totala aktier samt cirka 31 procent av bolagets totala röster. Ägandet av bolagets totala antal aktier framgår enligt tabell till höger.

Ägare per den 30 september 2024

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa Innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	49 283 593	52 174 577	26,04%	7 819 343,3	30,65%
Briban Invest AB	2 890 984	49 130 931	52 021 915	25,96%	7 804 077,1	30,59%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	19 329 718	19 329 718	9,65%	1 932 971,8	7,58%
SEB Fonder	-	11 706 616	11 706 616	5,84%	1 170 661,6	4,59%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	10 016 154	10 016 154	5,00%	1 001 615,4	3,93%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	5 060 055	5 362 559	2,68%	808 509,5	3,17%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	5 280 000	5 280 000	2,64%	528 000,0	2,07%
Handelsbanken Fonder	-	4 641 531	4 641 531	2,32%	464 153,1	1,82%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	4 136 456	4 136 456	2,06%	413 645,6	1,62%
Humle småbolagsfond	-	2 750 000	2 750 000	1,37%	275 000,0	1,08%
Övriga aktieägare	-	32 955 136	32 955 136	16,45%	3 295 513,6	12,92%
Summa	6 084 472	194 290 190	200 374 662	100,00%	25 513 491,0	100,00%

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B
ISIN-kod: SE0018013658

Aktiekursutveckling 2024, kr per aktie



Definitioner och ordlista

Avkastning på eget kapital

Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Motiv för användning: Syftar till att visa avkastningen som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget.

Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av koncernens tillgångar som finansieras genom belåning. Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.

Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av fastighetsvärdet som finansierats genom belåning.

BRA

BRA eller bruksarea är summan av invändiga areor bestående av boarea (BOA), lokalarea (LOA), biarea (BIA) samt övrig area (ÖVA) för samtliga våningsplan.

BTA

BTA, bruttoarea eller bruttototalarea är den sammanlagda ytan av samtliga våningsplan. Bruttoarean begränsas av ytterväggens utsida.

Driftnetto genom belåning

Driftnetto minskat med kostnader för fastighetsadministration i förhållande till nettoskuld.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av belåning som täcks av driftnettot. Nyckeltalet är ett mått på kassaflödet i förhållande till nettoskuld.

Driftöverskott (Driftnetto)

Hysesintäkter samt övriga intäkter reducerat med fastighetskostnader.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Motiv för användning: Syftar till underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Exploateringsfastighet

Exploateringsfastighet avser fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras.

Förvaltningsmarginal

Driftnetto minskat med central administration och räntekostnader nyttjanderätter (tomträtter) i förhållande till hyresintäkter.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor andel av hyresintäkterna som blir kvar till att täcka räntor med mera efter förvaltning av fastigheter och verksamhet har betalats.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hållbar hybridobligation

Subordinerat efterställt hållbart obligationslån där likviden kopplas till ett hållbart ramverk, med inriktning på social och miljömässig hållbarhet.

Hyresvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

Motiv för användning: Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

Motiv för användning: Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på långsiktigt substansvärde hänförligt till Bolagets stamaktieägare med avdrag för den del av eget kapital som hänför sig till hybridobligationer.

Projektfastighet

Projektfastighet avser fastighet för förädling samt byggnad under uppförande.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Definition enligt IFRS.

Räntebärande nettoskuld (nettoskuld)

Lång- och kortfristiga skulder samt utnyttjad checkräkningskredit minskat med likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader med återläggning av räntekostnader för derivat.

Motiv för användning: Syftar till att visa på företagets förmåga att täcka sina räntekostnader.

Samhällsfastighet

Fastighet vars hyresvärde till övervägande del består av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Motiv för användning: Visar på hur stor andel av bolagets totala tillgångar som finansierats av bolagets ägare.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Motiv för användning: Syftar till att belysa fastigheternas direktavkastning i förhållande till hyresintäkterna.



Trianon äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmö med omnejd. Vi är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som verkar för socialt ansvarstagande och ett hållbart boende. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling.

Finansiell kalender

2025-02-14	Bokslutskommuniké 2024
2025-05-06	Delårsrapport Q1 2025
2025-05-15	Årsstämma 2025
2025-07-11	Delårsrapport Q2 2025
2025-11-07	Delårsrapport Q3 2025

För ytterligare information

Olof Andersson

Verkställande direktör
olof.andersson@trianon.se
Tel. 0709-54 57 20

Mari-Louise Hedbys

Vice verkställande direktör, ekonomichef
mari-louise.hedbys@trianon.se
Tel. 040-611 34 85

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 7 november 2024 kl 07:45.

Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Fredsgatan 21
Postadress: Fredsgatan 21
212 12 Malmö
040-611 34 00
info@trianon.se
Org. nr. 556183-0281
www.trianon.se