

Q2

Delårsrapport januari-juni 2022
Fastighets AB Trianon (publ)

Ökade hyresintäkter, ökad intjäningsförmåga samt sänkt snittränta

Resultat i korthet för perioden januari-juni 2022

- Hyresintäkterna ökade med 13 procent och uppgick till 341,9 Mkr (303,3).
- Driftsöverskottet ökade med 10 procent och uppgick till 207,5 Mkr (188,6) och överskottsgraden uppgick till 61 procent (62).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent och uppgick till 125,1 Mkr (119,1).
- Periodens resultat uppgick till 369,2 Mkr (519,4) motsvarande ett resultat per aktie om 2,24 kronor per aktie (3,31) före utspädning och 2,23 kronor per aktie (3,30) efter utspädning. Jämförelsetal per aktie omräknade efter aktiesplit 4:1 maj 2022.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 130,4 Mkr (487,4), varav 50,4 Mkr avsåg projektvinster.
- Värdeförändring derivat uppgick till 195,4 Mkr (39,4).

Resultat i korthet andra kvartalet 2022

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent och uppgick till 171,4 Mkr (152,6).
- Driftsöverskottet ökade med 6 procent och uppgick till 107,3 Mkr (101,0) och överskottsgraden uppgick till 63 procent (66).
- Förvaltningsresultatet var oförändrat i procent och uppgick till 66,2 Mkr (66,4).
- Periodens resultat uppgick till 144,9 Mkr (221,4) motsvarande ett resultat per aktie om 0,87 kronor per aktie (1,41) före utspädning och 0,86 kronor per aktie (1,41) efter utspädning. Jämförelsetal per aktie omräknade efter aktiesplit 4:1 maj 2022.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 37,1 Mkr (208,0), varav 27,7 Mkr avsåg projektvinster.
- Värdeförändring derivat uppgick till 67,8 Mkr (-2,2).

Förvaltningsresultat
+5%

Avkastning
eget kapital
14%

Nettouthyrning
5,1 Mkr

Långsiktigt
substansvärde
37,27
kr/aktie

TRIANON 

Avser perioden januari-juni 2022

Väsentliga händelser

Uthyrning

- Fortsatt stark nettouthyrning om 5,1 Mkr under första halvåret.
- Nytt 10-årigt hyreskontrakt tecknades med Envidia, tidigare Aleris röntgen, på Entré i Malmö.

Transaktioner

- Förvärv av resterande 50 procent av butiks- och bostadsfastighet i Svedala.
- Realiserade vinster i swappportföljen har uppgått till 15,4 Mkr, vilket påverkat värdeförändringar och kassaflöde positivt.

Projektportfölj

- Avtal tecknades med Peab om att bygga 391 bostäder till unga på centralt läge i Malmö.
- Projektvinster om 50,4 Mkr redovisas under första halvåret. Målet är att uppnå projektvinster om 100 Mkr per år.

För mer information om projektportföljen se sidan 10.

Värdeskapande investeringar

- Antal renoverande lägenheter uppgick till 64 för första halvåret. Målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Händelser efter periodens utgång

- Avtal tecknat med Willhem om försäljning av 391 bostäder till unga på centralt läge i Malmö.

Januari-juni 2022

Hyresintäkter

342 Mkr

Driftsöverskott

208 Mkr

Förvaltningsresultat

125 Mkr

Periodens resultat

369 Mkr

Fastighetsvärde

13 049 Mkr

Snittyield i
fastighetsportföljen

3,9 %

Aktiesplit:

Aktiesplit med villkor om 4:1 genomfördes den 27 maj 2022.

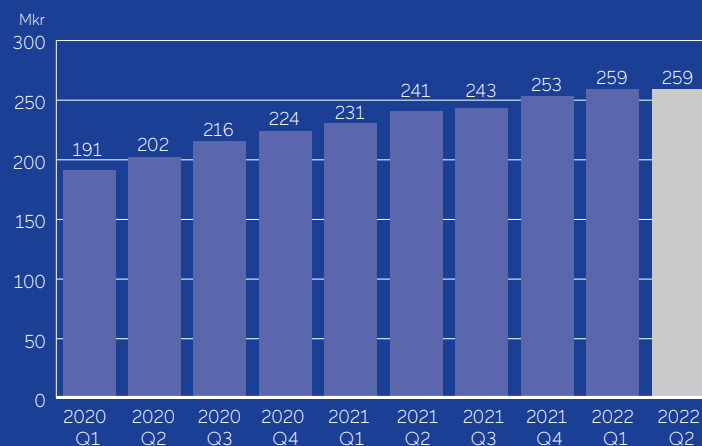


Finansiella mål

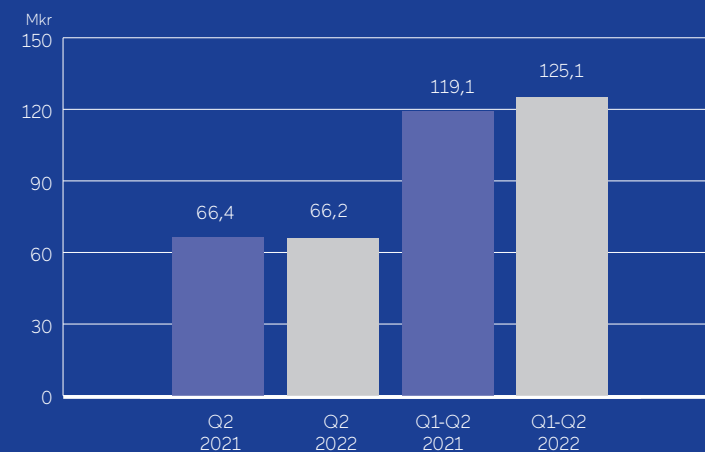
Trianons finansiella mål sattes under 2021 och gäller för perioden 2022-2024.

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel.
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%.
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75 ggr.
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr.

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån, Mkr

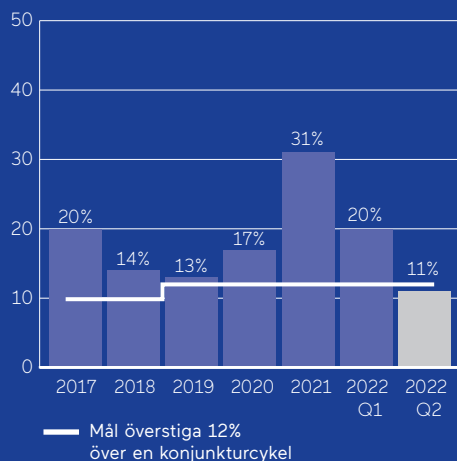


Förvaltningsresultat, Mkr

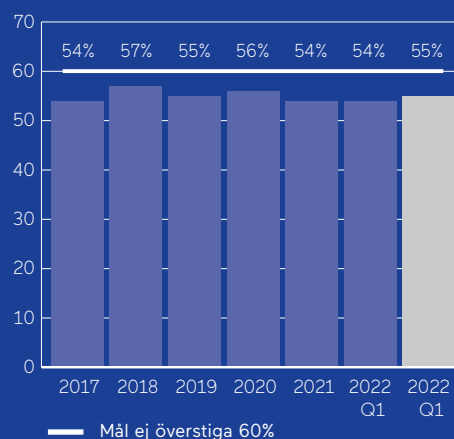


Mål ökning med 12% årligen

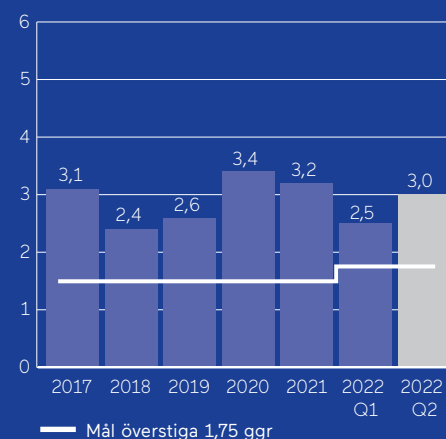
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



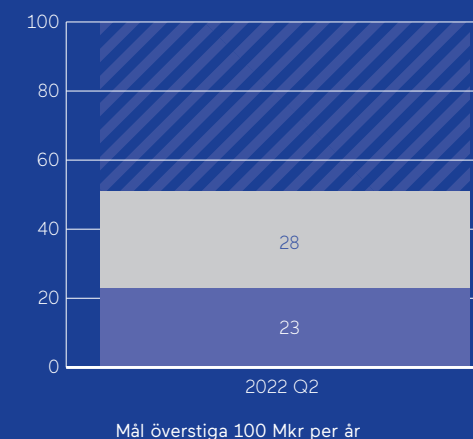
Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Årlig investeringsvinst från projektportföljen, Mkr



Ökade hyresintäkter, ökad intjäningsförmåga samt sänkt snittränta

Vid halvårsskiftet uppvisar Trianon ännu ett stabilt kvartal trots en orolig omvärld. Vi ökar hyresintäkterna med 12 procent till 171,4 Mkr (152,6), ökar driftnettot med 6 procent till 107,3 Mkr (101,0), redovisar ett förvaltningsresultat om 66,2 Mkr (66,4) samt fortsätter öka intjäningsförmågan. Snitträntan är sänkt sedan förra kvartalet från 1,90 till 1,75 procent.

I en föränderlig omvärld kantad av stigande inflation, ränteoro samt ökade energikostnader står Trianon stabilt. Vårt förvaltningsresultat är oförändrat trots att det belastats med ökade energikostnader om cirka 4 Mkr. Med ett framgångsrikt uthyrningsarbete under kvartalet fortsätter vi att öka vår intjäningsförmåga. Den stigande inflationen indikerar ökade räntekostnader framöver, men med 43 procent räntesäkrat i vår låneportfölj begränsas påverkan på resultatet. Med Riksbankens räntebana som grund redovisar vi en alternativ intjäningsförmåga, se sidan 8.

På rätt plats i rätt segment

Trianon har sin tyngdpunkt i Malmö, den storstad som har högst befolkningstillväxt i landet. Enligt aktuell statistik* har befolkningen i Malmö det senaste halvåret ökat med 2 675 personer, en uppgift som gör att det känns tryggt att äga bostäder i staden. Den stadiga befolkningstillväxten kombinerat med ett sannolikt minskat byggande på grund av ökade byggkostnader, ser vi kommer att förstärka bostadsbristen ytterligare framöver. Detta bekräftas ytterligare av att vi under kvartalet i genomsnitt hade 55 sökande på varje uthyrd lägenhet. I vårt bostadsbestånd med rimliga hyror kommer bostadsbristen bestå under överskådlig tid. Inflation har historiskt varit en god vän för den långsiktiga fastighetsägaren. Som fastighetsägare till hyresbostäder med reglerade hyror, har vi de senaste 23 åren fått tackning för inflationen

med god marginal. Under de 23 åren har vi haft hyreshöjningar i vår region med i snitt 2,17 procent per år medan konsumentprisindex (KPI) stigit med i snitt 1,43 procent samma period.

Stabil finansiering

Stark finansiell ställning kombinerat med starka, långsiktiga huvudägare gör att vi kan ta till vara de möjligheter som alltid dykt upp i oroliga tider. Trianons skuldportfölj är dessutom till 93 procent bankfinansierad, vilket gör oss mindre beroende av obligationsmarknaden. De omförhandlingar som gjorts under kvartalet har i stort sett skett på oförändrade eller bättre villkor, vilket innebär att vi sänkt vår snittränta till 1,75 procent. Vår hållbara hybridobligation som förfaller i mars 2023 kommer vi att hantera i enlighet med praxis. Skulle en icke-fungerande obligationsmarknad råda även i mars, finns lösningar för detta redan på plats.

Kostnadseffektivitet i verksamheten

Trianons förvaltningsteam har på ett synnerligen professionellt sätt och med ett stort fokus på kostnadseffektivitet renoverat 18 lägenheter under kvartalet. Vi har under perioden inte haft några prishöjningar, vilket innebär att vi har en avkastning på 6,5 procent på investerat kapital, det vill säga i nivå med tidigare kvartal.

Vi har fyra nyproduktionsprojekt i gång där bostäder med rimliga hyror ska produceras. Två av projekten finns i Hyllie och Sege Park i Malmö samt två i kranskommunerna Burlöv och

Svedala. Samtliga projekt är upphandlade till fasta priser och kommer sannolikt att byggas med investeringsstöd med inlämnade ansökningar före årsskiftet 2021/2022. Det är glädjande att vår senaste upphandling, som för övrigt är det största nyproduktionsprojektet i Trianons historia, kunnat göras till rimliga kostnader. Vi har i början av juli sålt hela projektet för cirka 50 000kr/kvm. Projektvinsten kommer att redovisas i resultatet under projektets gång utifrån nedlagda kostnader, vilket kommer att ha en positiv påverkan på Trianons mål om en investeringsvinst från projektportföljen på 100 Mkr per år.

Mål och fokus framåt

Vi står stabilt med våra räntesäkringar, bankfinansiering, vårt starka kassaflöde samt vår lokala förankring. Det förnyade hållbarhetsarbetet med satsningar på energibesparingar och tryggare boendemiljöer kommer att göra skillnad för både miljö och Trianons affär. Trots en utmanande omvärld ligger vår strategi fast och vi ser framför oss att vi under affärsplaneperioden 2022-2024 kommer att nå våra tillväxtmål.

Avslutningsvis, ett stort tack till vårt starka team som med sitt engagerade arbete fortsätter att leverera goda resultat, varje dag.



Olof Andersson, VD



Kort om Trianon

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande.

Hållbarhet

Trianon har under ett flertal år arbetat systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Detta arbete har genererat både samhällsnytta och kundnytta och kommer att fortsätta tillämpas på nya förvärv i de områden Trianon verkar.

Ett nytt hållbarhetsmål har tillförts 2022-2024 som syftar till ett ökat fokus på företagets arbete med den miljömässiga hållbarheten:

- Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022-2024.

Tidigare hållbarhetsmål om att bygga fler hyreslägenheter med rimliga hyror samt renovera 200 lägenheter per år kvarstår. Därtill fortsätter vårt sociala arbete med jobb- och trygghetsskapande åtgärder i våra områden.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, samhälls- och kommersiella fastigheter i Malmö samt flertalet kommuner runt om i Skåne. Trianon äger totalt 154 fastigheter och deläger ytterligare 6 fastigheter som redovisas som intresseföretag och joint venture vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 491 200 kvm exklusive cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. Fastighetsvärdet uppgick till 13,0 Mdkr per den 30 juni 2022.

AFFÄRSIDÉ

Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö med omnejd. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

VISION

Trianon ska vara det mest lönsamma och välskötta fastighetsbolaget i Malmö. Beviset på det mest lönsamma bolaget ser vi på avkastningen på det egna kapitalet.

FINANSIELLA MÅL

Förvaltningsresultat > 12%	Avkastning på eget kapital > 12%	Årlig investeringsvinst > 100 Mkr	Belåningsgrad < 60%	Räntetäckningsgrad > 1,75 ggr
---	---	--	----------------------------------	--

HÅLLBARHETSMÅL



STRATEGI



FÖRVÄRVA & ÄGA

Vi ska förvärva och långsiktigt äga fastigheter i Malmö med omnejd.



HYRA UT & FÖRVALTA

Vi hyr ut och förvaltar med egen personal för att ge hyresgästerna bästa service.



UTVECKLA

Varje hus och område har en egen utvecklingspotential som vi ska ta tillvara.



BYGGA

Vi ser möjligheter att utveckla vårt fastighetsbestånd genom att bygga nytt.

Resultat, intäkter och kostnader

JANUARI-JUNI 2022

Resultatposterna nedan avser perioden januari-juni 2022. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyesintäkter

Hyesintäkterna för perioden uppgick till 341,9 Mkr (303,3), vilket motsvarar en ökning med 13 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 5,1 Mkr (5,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (95). Det totala hyresvärdet uppgick till 750,9 Mkr (648,9). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt uthyrning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 139,5 Mkr (116,0). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Det höga elpriset i regionen har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år. Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 64 (68) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 207,5 Mkr (188,6) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Överskottsgraden uppgick till 61 procent (62).

Central administration

Central administration uppgick till 35,3 Mkr (24,9). 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 85 (75) varav 44 (36) tjänstepersoner.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 9,0 Mkr (0,0) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 9,5 Mkr (0,5). Ökningen jämfört med föregående år beror till största delen av att fastigheten Rosengård Centrum sedan september 2021 redovisas som joint venture.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 55,0 Mkr (42,3) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 1,83 procent (2,10) samt exklusive swapräntor till 1,52 procent (1,54). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter samt högre marknadsräntor. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 3,0 Mkr (3,4).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 130,4 Mkr (487,4) för perioden, varav 50,4 Mkr (0,0) avsåg projektvinster. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt projektvinster i pågående projekt. Delar av fastighetsbeståndet har externvärderats och resterande har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 3,9 procent (4,4) samt för bostadsfastigheter till 3,6 procent (4,1). Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 195,4 Mkr (39,4) för perioden. Av detta avser -10,9 Mkr (-15,4) under perioden betald swapränta. Realiserade vinster i swapporföljen har uppgått till 15,4 Mkr, vilket påverkat värdeförändringar och kassaflöde positivt. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. För mer information se sidan 13.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -81,1 Mkr (-126,0). Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter uppgick till -56,3 Mkr (-114,8) samt värdeförändringar av derivatinstrument -24,8 Mkr (-11,2).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 369,2 Mkr (519,4), varav 369,2 Mkr (513,0) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 2,24 kronor per aktie (3,31) före utspädning och till 2,23 kronor per aktie (3,30) efter utspädning. Resultat per aktie för jämförande perioder är omräknat med hänsyn till den aktiesplit 4:1 som gjordes den 27 maj 2022. Avkastningen på eget kapital uppgick till 14 procent (27) och hänför sig främst till värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 35,5 Mkr (30,4). Rörelseresultatet uppgick till -13,8 Mkr (-16,8). Värdeförändringar derivat uppgick till -3,3 Mkr (54,0) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Värdeförändring av derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Skatt på periodens resultat uppgick till 3,8 Mkr (-11,1) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av derivat.

Resultat, intäkter och kostnader

APRIL-JUNI 2022

Resultatposterna nedan avser perioden april-juni 2022. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyesintäkter

Hyesintäkterna för perioden uppgick till 171,4 Mkr (152,6), vilket motsvarar en ökning med 12 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 1,4 Mkr (1,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 66,6 Mkr (52,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Det höga elpriset i regionen har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år. Under perioden har 18 lägenheter (28) renoverats och minskningen beror främst på en lägre omflyttningsgrad i bostadsbeståndet. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 107,3 Mkr (101,0) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 6 procent. Överskottsgraden uppgick till 63 procent (66).

Central administration

Central administration uppgick till 17,3 Mkr (13,3). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 5,6 Mkr (0,2) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 5,4 Mkr (0,3). Ökningen jämfört med föregående år beror till största delen av att fastigheten Rosengård Centrum sedan september 2021 redovisas som joint venture.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 28,4 Mkr (20,0) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 1,75 procent (1,97) samt exklusive swapräntor till 1,56 procent (1,43). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter samt högre marknadsräntor. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 1,5 Mkr (1,7).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 37,1 Mkr (208,0) för perioden, varav 27,7 Mkr avsåg projektvinster. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt projektvinster i pågående projekt. Delar av fastighetsbeståndet har externvärderats och resterande har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 67,8 Mkr (-2,2) för perioden. Av detta avser -3,4 Mkr (-7,5) under perioden betald swapränta. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Under kvartalet har 15,0 Mkr (0,0) redovisats som realiserad värdeförändring av swappar. För mer information se sidan 13.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -26,3 Mkr (-50,7). Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter uppgick till -14,7 Mkr (-49,7) samt värdeförändringar av derivatinstrument -11,6 Mkr (-1,0).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 144,9 Mkr (221,4), varav 144,9 Mkr (219,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,87 kronor per aktie (1,41) före utspädning och till 0,86 kronor per aktie (1,41) efter utspädning. Resultat per aktie för jämförande perioder är omräknat med hänsyn till den aktiesplit 4:1 som gjordes den 27 maj 2022. Avkastningen på eget kapital uppgick till 11 procent (23) och hänför sig främst till värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

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 koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskuden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

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

Alternativ intjäningsförmåga

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

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

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

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. Rosengård Centrum ägs sedan den 1 september 2021 i ett joint venture gemensamt ägt av Trianon, Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. Tillsammans kommer Rosengård Centrum att utvecklas med ny bostadsnära handel, samhällsservice och bostäder.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

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

Ägarandel i intressebolag och joint venture

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



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, samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala, Burlövs och Skurups kommuner. Sedan förvärvet av Signatur Fastigheter äger Trianon även fastigheter i Trelleborg, Lund, Landskrona, Eslöv, Bjuv, Klippan, Helsingborg, Hässleholm, Osby, Vimmerby och Stockholm. Fastighetsinnehavet består av 154 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 491 200 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 85 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 213,8 Mkr (112,5) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästanpassningar i lokaler, ombyggnader av bl.a. Entréfastigheten Rolf 6 och nyproduktionsprojekt.

Förvärv och avyttringar

Under första kvartalet förvärvades resterande minoritetsandelar om 3,9 procent av Signatur Fastigheter förvärvats genom tvångsinlösen av aktier och Trianon äger därmed 100 procent av bolaget.

Under andra kvartalet förvärvades resterande 50 procent av ett tidigare delägt bolag som äger fastigheten Svedala 8:16 i Svedala. Därmed konsolideras bolaget från och med andra kvartalet 2022.

Inga avyttringar har gjorts under perioden.

Projektportfölj

På följande sida finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt 716 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan. Klartecken har erhållits att byggstarta 500 bostäder i Rosengård och Norra Sorgenfri i Malmö efter att detaljplanerna vunnit laga kraft. De detaljplanerade projekten i Hyllie, Sege Park, Svedala samt i Burlöv (kvarteret Hanna) omfattande cirka 300 lägenheter har upphandlats med fasta priser utan indexuppräknings. Projekten byggs dessutom sannolikt med investeringsstödet för rimliga hyresnivåer då ansökningar gjorts under december 2021.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 13 048,6 Mkr (9 720,8). Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 130,4 Mkr (487,4) för första halvåret. Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet, värdeskapande lägenhetsrenoveringar samt projektvinster från projektportföljen. Projektvinster uppgick till 50,4 Mkr ackumulerat. Delar av fastighetsbeståndet har externvärderats och resterande fastigheter har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 3,9 procent (4,4) samt för bostadsfastigheter till 3,6 procent (4,1). Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheten Rolf 6 i Entré, där ett byggrättsvärde är beaktat i projektkalkylen då projektet för fastigheten nu realiseras.

Trianons fastighetsbestånd 30 juni 2022

Tabellen per fastighetskategori på sida 11 visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 juni 2022 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 juli 2022 och

kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod. För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m²	BOA/LOA m²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt befintliga fastigheter								
Entré - Torghuset/Rolf 6**	0	11 900	7 100	236	159	17	2021	2022
Summa projekt befintliga fastigheter	0	11 900	7 100	236	159	17		
Projekt med gällande detaljplan								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 450	4 200	150	53	8	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 850	3 750	122	27	6	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (bostadsrätter)	11	1 600	1 300	49	9	0	2021	2023
Svedala 1:87 (hyresrätter)	53	4 700	3 700	112	0	6	2021	2023
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	87	18	2022	2024
Fjällrutan 1 (bostadsrätter)	12	1 050	900	35	0	0	2022	2024
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2*	391	22 200	16 650	726	62	37	2022	2025
Summa projekt med gällande detaljplan	716	56 450	42 000	1 657	238	75		
Projekt under detaljplanering								
Björnen 6, Skurup	50	4 500			1		2023	2025
Svedala 25:18	143	10 000			1		2023	2025
Svedala 22:8	41	4 100			2		2023	2025
Östergård 3, Skurup	65	4 200			1		2023	2025
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			1		2023	2025
Mjölkboden 4, Stockholm	36	3 999			2		2024	2026
Vallhunden 8, Stockholm	28	2 670			1		2024	2026
Spiralen 10, Malmö	123	17 000			0		2025	
Summa projekt under detaljplanering	546	55 469	0	0	8	0		
Summa projektportfölj	1 262	123 819	49 100	1 893	405	92		

Framtida möjliga detaljplaner

Alven 26, Malmö
Bunkeflostrand 155:3

*Norra Sorgenfri Etapp 1 och 2 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd.

**Kontor enligt detaljplan. Ombyggnation av befintlig byggnad.

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m²	BOA/LOA m²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Rosengårdsbiblioteket	0	2 000		75	57	6	2020	2022
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400			2		2022	2024
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	525	48 000			8		2022	2025
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			2		2023	2025
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	70	15 000					2024	2027
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	910	85 000			1			
Summa	1 634	162 400	0	75	71	6		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3
Smedjan 2, Malmö



Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021
Verkligt värde vid periodens ingång	12 863,4	12 665,5	11 042,4	9 720,8	10 000,3
Investeringar via bolag*	39,0	0,0	889,8	1 575,3	36,6
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	50,1	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	109,1	104,6	124,8	72,5	45,8
Försäljning	0,0	0,0	0,0	0,0	-492,1
Försäljning till intressebolag och joint venture	0,0	0,0	0,0	-591,6	-77,8
Värdeförändring	37,1	93,3	608,5	215,3	208,0
Verkligt värde vid periodens utgång	13 048,6	12 863,4	12 665,5	11 042,4	9 720,8

* Förvärv av fastigheter via bolag

Intjäningsförmåga per segment

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bostäder	104	4 766	350 860	9 414	26 830	508	1 448
Samhäll	21	214	56 718	1 373	24 201	100	1 756
Kommersiellt*	19	62	65 011	1 877	28 876	136	2 084
Summa exklusive projektfastigheter	144	5 042	472 589	12 663	26 796	743	1 572**
Projekt	10	2	18 621	385	-	8	-
Summa inklusive projektfastigheter	154	5 044	491 210	13 049	26 796	751	1 572

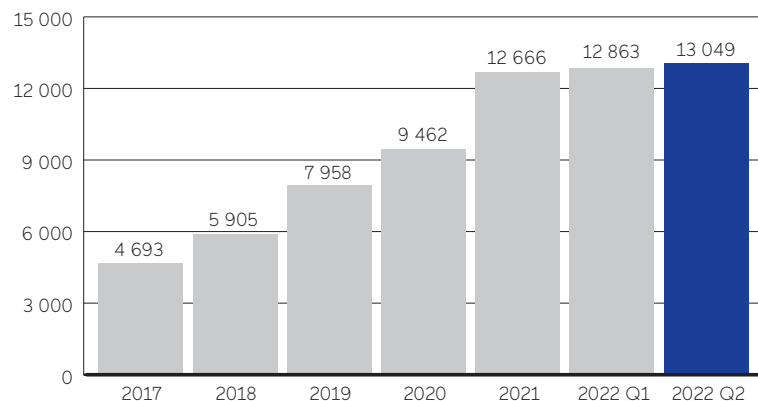
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin
Bostäder	99%	501	325	65%	341	3,6%
Samhäll	88%	87	62	71%	64	4,7%
Kommersiellt*	92%	124	86	69%	89	4,7%
Summa exklusive projektfastigheter	96%	712	472	66%	494	3,9%
Projekt	-	6	2	-	2	-
Summa inklusive projektfastigheter	96%	719	474	66%	496	3,8%

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

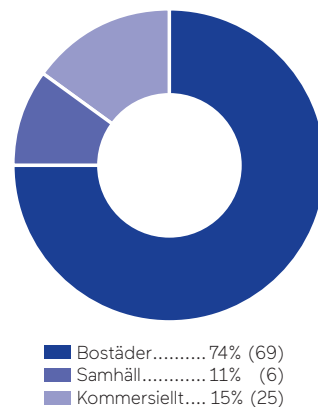
* Från och med första kvartalet 2022 redovisas handel och kontor sammanslaget under beteckningen kommersiellt.

** Hyresvärdet från enbart lägenheter i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 337 kr per kvadratmeter.

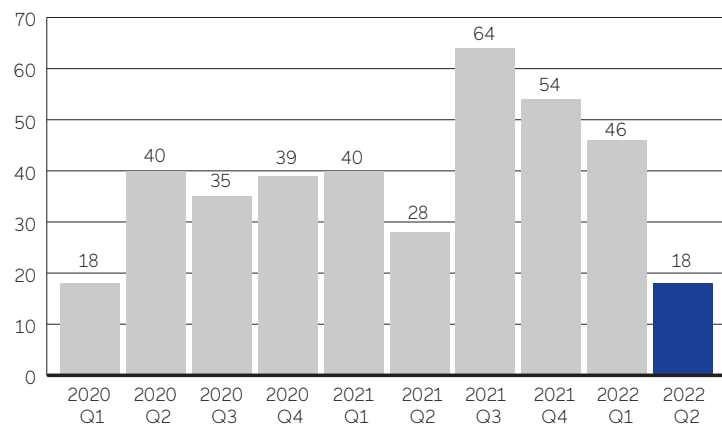
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



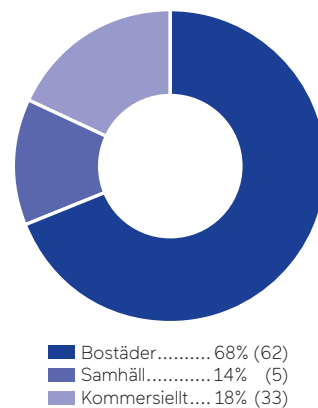
Fastighetsvärde per segment



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Hyresvärde per segment



Föregående år inom parentes.



Kommersiell fastighet: Liljan 12 i Malmö.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 204,9 Mkr (5 446,0) vid periodens slut. Ökningen beror främst på investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv av fastigheter. Beviljad checkkredit uppgick till 35 Mkr (25), varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 497,8 Mkr (346,9) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Det icke säkerställda obligationslånet har en total ram om 500 Mkr, vilken är fullt utnyttjad. Löptiden uppgår till 2,5 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,75 procent utan Stiborgolv och är noterat på Nasdaq Stockholm. Långfristiga ägarlån uppgick till 0,0 Mkr (0,0) vid periodens slut. Konvertibellån till personalen uppgick till 11,4 Mkr (11,4) vid periodens utgång. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 950 Mkr (2 320) säkrat genom ränteswapar. Under perioden har en omstrukturering av swapportföljen gjorts och andelen säkrad skuld har därigenom ökat till 45 procent från 35 procent sedan föregående rapport per siste december 2021. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 1,4 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,83 procent (2,10) inklusive swapräntor samt till 1,52 procent (1,54) exklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 25,2 Mkr (112,6) i skuld samt till 145,6 Mkr (0,0) i fordran och bruttoredovisas i balansräkningen vid periodens utgång. Realiserade vinster i swapportföljen har uppgått till 15,4 Mkr, vilket påverkat värdeförändringar och kassaflöde positivt. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll. Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 2,3

år. Belåningsgraden uppgick till 54,6 procent (54,1). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 51 procent.

Hybridobligation

Under 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under en ram om 500 Mkr och under 2020 emitterades ytterligare 100 Mkr, vilket innebär att ramverket är fullt utnyttjat. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Hybridobligationen som har evig löptid, har en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. Emissionslikviden från hybridobligationen används i enlighet med Trianons hållbara ramverk, med inriktning på social och miljömässig hållbarhet. Separat rapport över användningen av emissionslikviden publiceras årligen på Trianons hemsida, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 487,9 Mkr (4 020,0), varav 5 487,9 Mkr (3 992,1) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Efter förvärv av minoritetsandelar i Signatur Fastigheter under perioden uppgår innehav utan bestämmande inflytande till 0,0 Mkr (27,9). Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 17,6 Mkr (17,8). Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare har påverkats av förvärv av minoritet om -2,5 Mkr (0,0). Eget kapital per aktie uppgick till 34,95 kronor per aktie (26,64) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 32,44 kronor per aktie (23,77). Soliditeten uppgick till 39,2 procent (37,9) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 83,2 Mkr (184,9). Outnyttjad checkkredit uppgick till 35,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -4,2 Mkr (-95,2). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -213,8 Mkr (-112,4) samt av förvärv om -7,7 Mkr (-282,9). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 401,7 Mkr (728,0), amorteringar och återbetalning av lån om -97,2 Mkr (-494,1), utdelning på hybridobligation om -17,6 Mkr (-17,8) samt utdelning om -78,5 Mkr (-68,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 134,7 Mkr (103,4) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 83,2 Mkr (184,9).

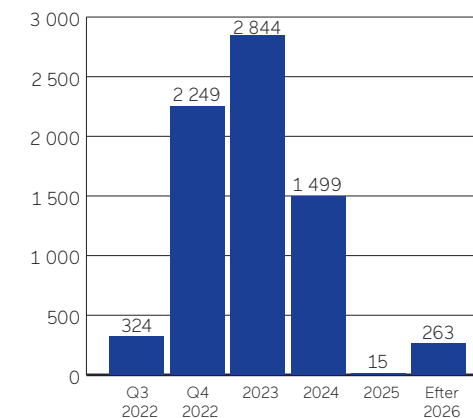
Finansiella derivatinstrument

Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	2 950	145,6	0,8
	2 950	145,6	0,8

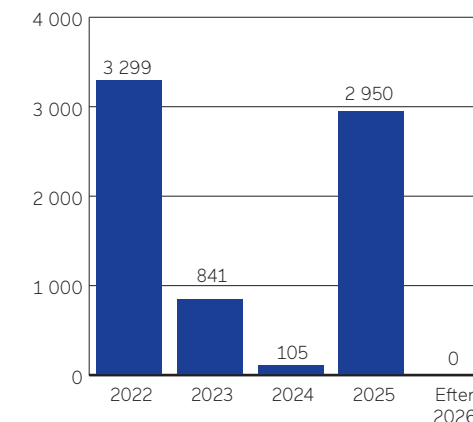
Ett räntetak har ställts ut till ett nominellt belopp om 1 000 Mkr på en löptid om 3 år till en ränta om 2 procent.

Derivatskuld kopplat till instrumentet uppgår till 25,2 Mkr.

Kapitalbindning, Mkr



Räntebindning, Mkr



Aktien

Trianon har under maj månad genomfört den aktieuppdelning (split) som årsstämman den 12 maj 2022 beslutade om. I samband med uppdelningen har varje befintlig aktie delats upp i fyra nya aktier av samma aktieslag (split 4:1).

Efter spliten har bolaget totalt 157 005 960 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 150 921 488 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 21 176 620 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 98 128 725 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 juni 2022 var 22,84 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,6 Mdkr den 30 juni 2022.

Konvertibellån

Incitamentsprogram till personalen i form av konvertibellån tecknades under 2019 till ett belopp om 11,4 Mkr, i enlighet med beslut på bolagets årsstämma den 7 maj 2019. Cirka en tredjedel av samtliga anställda deltog i programmet.

Konverteringskursen uppgår till 19,5 kronor. Vid full konvertering innebär det att 584 615 nya B-aktier tillkommer och att bolagets aktiekapital ökar med 365 382,50 kronor, vilket motsvarar en utspädning på cirka 0,4 procent av kapitalet och cirka 0,3 procent av rösterna. Konvertibellånet löper på tre år och konvertering sker i slutet av 2022.

Aktiekapitalets utveckling

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital (SEK)	
		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
2022-05-27	Aktiesplit (4:1)	0	0	6 084 472	150 921 488	157 005 960	0	98 128 725
Summa				6 084 472	150 921 488	157 005 960		98 128 725

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 32 procent av bolagets totala röster.

Ägandet av bolagets totala antal aktier framgår enligt tabell till höger.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B
ISIN-kod: SE0009921471

Ägare per den 30 juni 2022

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa Innehav	Kapital %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	38 685 956	41 576 940	26,48%	6 759 579,6	31,92%
Briban Invest AB	2 890 984	38 512 068	41 403 052	26,37%	6 742 190,8	31,84%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	15 170 096	15 170 096	9,66%	1 517 009,6	7,16%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	10 620 759	10 620 759	6,76%	1 062 075,9	5,02%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	3 333 436	3 635 940	2,32%	635 847,6	3,00%
SEB Sverigefond Småbolag	-	5 498 060	5 498 060	3,50%	549 806,0	2,60%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	4 080 000	4 080 000	2,60%	408 000,0	1,93%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 268 248	3 268 248	2,08%	326 824,8	1,54%
Handelsbanken Microcap	-	2 559 577	2 559 577	1,63%	255 957,7	1,21%
SEB Nanocap	-	2 021 900	2 021 900	1,29%	202 190,0	0,95%
Övriga aktieägare	-	27 171 388	27 171 388	17,31%	2 717 138,8	12,83%
Summa	6 084 472	150 921 488	157 005 960	100,00%	21 176 620,8	100,00%

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Nytt antal aktier efter aktiesplit 4:1:

Efter spliten har bolaget totalt 157 005 960 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 150 921 488 B-aktier.

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	171,4	152,6	341,9	303,3	618,1
Övriga intäkter	2,6	1,0	5,2	1,3	5,5
Fastighetskostnader	-66,6	-52,6	-139,5	-116,0	-227,6
Driftnetto	107,3	101,0	207,5	188,6	396,0
Central administration	-17,3	-13,3	-35,3	-24,9	-55,5
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	5,6	0,2	9,0	0,0	41,7
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	5,4	0,3	9,5	0,5	6,5
Finansiella intäkter	0,7	0,1	1,4	0,6	2,7
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,7	-3,0	-3,4	-6,4
Finansiella kostnader	-28,4	-20,0	-55,0	-42,3	-90,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	66,3	66,3	124,5	118,6	288,3
Förvaltningsresultat	66,2	66,4	125,1	119,1	253,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	37,1	208,0	130,4	487,4	1 311,2
varav investeringsvinster i projekt	27,7		50,4		
Värdeförändring derivat	67,8	-2,2	195,4	39,4	66,5
Resultat före skatt	171,2	272,1	450,3	645,4	1 666,0
Skatt på periodens resultat	-26,3	-50,7	-81,1	-126,0	-355,5
Periodens resultat	144,9	221,4	369,2	519,4	1 310,5
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	144,9	221,4	369,2	519,4	1 310,5
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	144,9	219,9	369,2	513,0	1 305,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	1,5	0,0	6,4	5,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	0,87	1,41	2,24	3,31	8,41
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning**	0,86	1,41	2,23	3,30	8,39
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	157 006,0	149 862,0	157 006,0	149 862,0	150 992,8
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	157 293,1	150 166,4	157 338,7	150 138,5	151 341,5

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 285 990 aktier den 3 augusti 2021 samt nyemission av 1 500 000 aktier den 22 november 2021.

Resultat per aktie samt antal aktier för tidigare perioder omräknade med hänsyn till aktiesplit 4:1 den 27 maj 2022.

** Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022.



Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13 048,6	9 720,8	12 665,5
Nyttjanderätt, tomträtter	181,4	199,5	163,6
Materiella anläggningstillgångar	3,5	1,1	7,3
Summa materiella anläggningstillgångar	13 233,5	9 921,4	12 836,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	257,0	255,4	244,1
Fordringar på intresseföretag och joint venture	171,6	155,3	161,7
Derivatinstrument	145,6	0,0	0,0
Andra långfristiga fordringar	11,5	1,6	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	585,7	412,3	422,9
Uppskjuten skattefordran	48,3	43,5	55,5
Summa anläggningstillgångar	13 867,5	10 377,2	13 314,8
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	38,0	54,5	179,0
Likvida medel	83,2	184,9	87,4
Summa omsättningstillgångar	121,2	239,4	266,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 988,7	10 616,6	13 581,1

Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 487,9	3 992,1	5 217,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	27,9	26,6
Summa eget kapital	5 487,9	4 020,0	5 243,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 443,0	2 663,9	3 465,5
Övriga långfristiga skulder	47,8	0,0	48,1
Leasingskulder	182,3	199,5	163,6
Derivatinstrument	25,2	112,6	70,9
Uppskjuten skatteskuld	927,0	689,5	857,3
Summa långfristiga skulder	4 625,2	3 665,5	4 605,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 762,0	2 782,1	3 401,0
Övriga kortfristiga skulder	113,6	149,0	330,8
Summa kortfristiga skulder	3 875,6	2 931,1	3 731,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 988,7	10 616,6	13 581,1

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Totalt eget kapital vid periodens början	5 243,9	3 635,2	3 635,2
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 217,3	3 532,3	3 532,3
Nyemission	0,0	0,0	446,9
Utdelning	-78,5	-67,4	-67,4
Utdelning hybridobligation	-17,6	-17,8	-35,2
Förvärv minoritet	-2,5	32,1	35,7
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	369,2	513,0	1 305,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 487,9	3 992,1	5 217,3
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	26,6	102,9	102,9
Utdelning	0,0	-1,0	-1,0
Förvärv minoritet	-26,6	-80,4	-80,8
Periodens resultat	0,0	6,4	5,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	27,9	26,6
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 487,9	4 020,0	5 243,9



Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto	207,5	188,7	396,0
Central administration	-35,3	-24,9	-55,5
Betalt finansnetto	-38,7	-61,1	-126,0
Ej kassaflödespåverkande poster	1,2	0,7	1,3
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	-3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	134,7	103,4	212,8
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	3,1	30,4	22,5
Förändringar av rörelseskulder	-94,2	-98,5	26,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43,6	35,3	261,7
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-213,8	-112,4	-359,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-7,7	-282,9	-868,1
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,1	0,0
Förvärv av intressebolag	0,0	-126,9	-292,6
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterbolag	0,0	225,8	221,9
Försäljning av dotterbolag till intressebolag och joint venture	0,0	36,6	364,9
Investering fordringar intressebolag och joint venture	-8,8	-18,3	-22,6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	3,1	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-227,1	-278,2	-956,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	401,7	728,0	1 424,1
Amortering av lån	-52,1	-66,1	-132,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-45,1	-428,0	-660,0
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	-29,0	0,0	-413,0
Emission	0,0	0,0	387,0
Hybridobligation	-17,6	-17,8	-35,2
Utbetald utdelning	-78,5	-68,4	-68,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	179,3	147,7	501,9
Periodens kassaflöde	-4,2	-95,2	-192,7
Likvida medel vid periodens ingång	87,4	280,1	280,1
Likvida medel vid periodens utgång	83,2	184,9	87,4



Hyreslägenheter Kil i Malmö.

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 26.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen 9 november 2021. De tre första är oförändrade och målet om räntetäckningsgrad har höjts. Nytt för perioden 2022-2024 är målet avseende investeringsvinst i projektportföljen.

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel.
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%.
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75 ggr.
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr.

Finansiella	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Avkastning på eget kapital, %	10,6	22,5	13,7	27,1	31,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	2,7	2,8	3,2
Soliditet, %	39,2	37,9	39,2	37,9	38,6
Genomsnittlig ränta, %	1,75	1,97	1,83	2,10	1,89
Förvaltningsresultat, Mkr	66,2	66,4	125,1	119,1	253,1
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	-0,3	17,0	5,0	16,2	12,9
Resultat före skatt, Mkr	171,2	272,1	450,3	645,4	1 666,0
Periodens totalresultat, Mkr	144,9	221,4	369,2	519,4	1 310,5
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	144,9	219,9	369,2	513,0	1 305,0
Eget kapital, Mkr	5 487,9	4 020,0	5 487,9	4 020,0	5 243,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 487,9	3 992,1	5 487,9	3 992,1	5 217,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 093,1	3 562,0	5 093,1	3 562,0	4 804,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 246,1	4 750,7	6 246,1	4 750,7	6 090,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 851,3	4 320,6	5 851,3	4 320,6	5 677,5
Balansomslutning, Mkr	13 988,7	10 616,6	13 988,7	10 616,6	13 581,1

Aktierelaterade***	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Antal utestående aktier, tusental***	157 006,0	149 862,0	157 006,0	149 862,0	157 006,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*, ***	157 006,0	149 862,0	157 006,0	149 862,0	150 992,8
Eget kapital per aktie, kr	34,95	26,64	34,95	26,64	33,23
Eget kapital per aktie, kr**	32,44	23,77	32,44	23,77	30,60
Resultat per aktie, kr*	0,87	1,41	2,24	3,31	8,41
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,78	31,70	39,78	31,70	38,79
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	37,27	28,83	37,27	28,83	36,16

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

*** Antal aktier samt genomsnittligt antal aktier omräknat med hänsyn till split 4:1 den 27 maj 2022.

Fastighetsrelaterade	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Hyresintäkter, Mkr	171,4	152,6	341,9	303,3	618,1
Driftsöverskott, Mkr	107,3	101,0	207,5	188,6	396,0
Hyresvärde, Mkr	750,9	648,9	750,9	648,9	737,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	95,3	95,7	95,3	95,0
Överskottsgrad, %	62,6	66,2	60,7	62,2	64,1
Belåningsgrad, %	54,6	54,1	54,6	54,1	53,5
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	85	75	85	75	85
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	491	415	491	415	488

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	171,4	152,6	341,9	303,3	618,1
Övriga intäkter	2,6	1,0	5,2	1,3	5,5
Fastighetskostnader	-66,6	-52,6	-139,5	-116,0	-227,6
Driftnetto	107,3	101,0	207,5	188,6	396,0
Överskottsgrad, %	62,6	66,2	60,7	62,2	64,1
Eget kapital	5 487,9	4 020,0	5 487,9	4 020,0	5 243,9
Balansomslutning	13 988,7	10 616,6	13 988,7	10 616,6	13 581,1
Soliditet, %	39,2	37,9	39,2	37,9	38,6
Räntebärande skulder, långfristiga	3 443,0	2 663,9	3 443,0	2 663,9	3 465,5
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 762,0	2 782,1	3 762,0	2 782,1	3 401,0
Likvida medel	-83,2	-184,9	-83,2	-184,9	-87,4
Räntebärande nettoskuld	7 121,7	5 261,1	7 121,7	5 261,1	6 779,1
Förvaltningsfastigheter	13 048,6	9 720,8	13 048,6	9 720,8	12 665,5
Belåningsgrad, %	54,6	54,1	54,6	54,1	53,5
Resultat före skatt	171,2	272,1	450,3	645,4	1 666,0
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-104,9	-205,8	-325,8	-526,8	-1 377,7
Återläggning av räntekostnader	28,4	20,0	55,0	42,3	90,2
Justerat resultat före skatt	94,8	86,3	179,6	160,9	378,5
Finansiella kostnader	-28,4	-20,0	-55,0	-42,3	-90,2
Räntekostnader derivat	-3,4	-7,5	-10,9	-15,4	-30,0
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-31,9	-27,5	-65,9	-57,7	-120,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	2,7	2,8	3,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	144,9	219,9	369,2	513,0	1 305,0
Beräknat årstakt	579,6	879,6	738,4	1 026,0	1 305,0
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 459,2	3 904,3	5 378,6	3 780,3	4 172,8
Avkastning på eget kapital, %	10,6	22,5	13,7	27,1	31,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 487,9	3 992,1	5 487,9	3 992,1	5 217,3
Återläggning av uppskjuten skatteskuld	927,0	689,5	927,0	689,5	857,3
Återläggning av derivatskuld	25,2	112,6	25,2	112,6	70,9
Återläggning av derivatfordran	-145,6	0,0	-145,6	0,0	0,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-48,3	-43,5	-48,3	-43,5	-55,5
Långsiktigt substansvärde	6 246,1	4 750,7	6 246,1	4 750,7	6 090,0
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-394,8	-430,1	-394,8	-430,1	-412,5
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	5 851,3	4 320,6	5 851,3	4 320,6	5 677,5

Moderbolagets räkenskaper

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-dec 2021
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	17,9	15,1	35,5	30,4	64,1
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter	1,2	0,0	2,5	0,0	3,2
Summa rörelseintäkter	19,1	15,4	38,0	30,4	67,3
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-5,6	-7,2	-13,8	-16,8	-27,7
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	334,1
Resultat från andelar i intresseföretag	0,5	83,0	-0,1	83,0	-16,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16,6	5,4	22,4	11,9	50,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23,7	-11,4	-41,4	-24,6	-50,9
Värdeförändringar derivat	7,3	5,0	-3,3	54,0	1,8
Resultat efter finansiella poster	-5,0	74,8	-36,3	107,5	291,3
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	38,5
Resultat före skatt	-5,0	74,8	-36,3	107,5	329,8
Skatt på periodens resultat	1,6	-1,0	3,8	-11,1	-23,3
Periodens resultat	-3,4	73,8	-32,5	96,4	306,5

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	753,6	668,4	697,2
Fordringar på koncernföretag	1 640,0	1 428,4	1 672,3
Finansiella anläggningstillgångar	1 785,9	1 183,3	1 729,8
Summa anläggningstillgångar	4 179,5	3 280,1	4 099,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	50,4	26,9	199,7
Kassa och bank	65,0	177,7	14,9
Summa omsättningstillgångar	115,4	204,6	214,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 294,9	3 484,7	4 313,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	129,6	125,1	129,6
Fritt eget kapital	1 786,8	1 280,2	1 915,3
Summa eget kapital	1 916,4	1 405,3	2 044,9
Avsättningar för skatter	12,3	10,7	25,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	573,0	360,4	907,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	11,4	11,4
Derivatinstrument	25,1	112,6	70,9
Skulder till koncernföretag	1 259,4	1 061,9	1 042,0
Summa långfristiga skulder	1 857,5	1 546,3	2 031,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	479,6	462,4	40,3
Övriga skulder	29,1	60,0	171,4
Summa kortfristiga skulder	508,7	522,4	211,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 294,9	3 484,8	4 313,9

Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Mkr	Totalt		Bostäder		Samhäll		Kommersiellt	
	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
Hysesintäkter	340,3	302,9	246,8	193,0	35,4	27,4	58,1	82,5
Fastighetskostnader	-136,2	-115,5	-102,6	-79,4	-13,7	-7,0	-19,9	-29,1
Driftnetto	204,1	187,4	144,2	113,6	21,7	20,4	38,2	53,4
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-3,0	-3,4	-3,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	-0,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	109,3	482,8	63,8	360,2	44,3	60,2	1,3	62,4
Segmentsresultat	310,4	666,8	205,0	471,1	66,0	80,6	39,5	115,1
Ej fördelade poster								
Driftnetto avseende projektfastigheter	-1,8	-0,1						
Övriga intäkter och central administration	-30,1	-23,6						
Resultat från intresseföretag och joint venture	9,0	0,0						
Finansnetto exklusive tomträtter	-53,6	-41,6						
Värdeförändring projektfastigheter	21,1	4,6						
Värdeförändring derivat	195,4	39,4						
Resultat före skatt	450,3	645,4						
Verkligt värde per segment	12 663,4	9 633,0	9 413,6	6 664,8	1 372,6	529,6	1 877,2	2 438,6
Verkligt värde projekt	385,1	87,8						
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	13 048,6	9 720,8	9 413,6	6 664,8	1 372,6	529,6	1 877,2	2 438,6
Överskottsgrad, %	60,7	62,2	58,4	58,9	61,3	74,5	65,7	64,7

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i tre segment; bostäder, samhäll och kommersiellt. Sedan första kvartalet 2022 redovisas handel och kontor sammanslagna under beteckningen 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.

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, d.v.s. IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter. Koncernen och moderbolaget För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2021. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2021. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Upplysning om finansiella instrument

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

Transaktioner med närstående

Inga andra transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare har 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. I årsredovisningen för 2021, sidan 88-89, 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 2021, på sidan 62-65.



Bostäder i Sege Park, Malmö

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 11 juli 2022

Boris Lennerhov
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Definitioner och övrigt

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

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del nettoskulden utgör av fastighetsvärdet.

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.

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.

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.

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.

Resultat per aktie

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

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: Underlättar för investerare att bedöma möjligheterna att leva upp till sina löpande finansiella åtaganden.

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 kapitalstruktur genom hur stor andel av totala tillgångar som utgörs av eget kapital.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Motiv för användning: Syftar till att belysa avkastningen på driftnetto i förhållande till bolagets hyresintäkter.

Trianon är fastighetsbolaget som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder, samhälls- och kommersiella fastigheter i Malmö med omnejd. Företaget verkar för ett hållbart boende både socialt och miljömässigt samt är entreprenörsdrivet med en organisation och ett arbetssätt som präglas av flexibilitet, snabbhet och hög servicenivå. Företagsstrategin har sin grund i lyhördhet, att noggrant följa samhällsutvecklingen och upptäcka nya trender för att finna intressanta affärsmöjligheter.

Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Finansiell kalender:

Delårsrapport Q3 2022.....	2022-11-03
Bokslutskommuniké 2022	2023-02-17
Delårsrapport Q1 2023.....	2023-05-04
Årsstämma 2023	2023-05-11
Delårsrapport Q2 2023	2023-07-13
Delårsrapport Q3 2023.....	2023-10-31

För ytterligare information kontakta:

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



Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

040-611 34 00

info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281

www.trianon.se

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 12 juli 2022 kl 08.00.

På omslaget: Mercurius 5, Malmö samt sidan 12, 18, 19 och 25, fotograf Pernilla Wästberg.