

Delårsrapport januari–mars 2023

Vi går mot ljusare tider

Hysesintäkter

+7 %

Snittyield i fastighetsportföljen

4,27 %

Nettouthyrning

6,9 Mkr

Långsiktigt substansvärde

36,57*
kr/aktie

Resultat i korthet för perioden januari–mars 2023

- Hysesintäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 183,2 Mkr (170,5).
- Driftsöverskottet ökade med 11 procent och uppgick till 110,8 Mkr (100,2) och överskottsgraden uppgick till 59 procent (59).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31,4 Mkr (58,9).
- Periodens resultat uppgick till 9,3 Mkr (224,3) motsvarande ett resultat per aktie om -0,02 kr per aktie (1,37) före utspädning och -0,02 kr per aktie (1,37) efter utspädning. Jämförelsetal per aktie omräknade efter aktiesplit 4:1 maj 2022.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -9,2 Mkr (93,3), varav 12,6 Mkr (22,7) avsåg projektvinster.
- Värdeförändring derivat uppgick till -20,6 Mkr (127,6).

Väsentliga händelser

Hyresintäkter
183 Mkr

Driftsöverskott
111 Mkr

Förvaltningsresultat
31 Mkr

Periodens resultat
9 Mkr

Fastighetsvärde
12 965 Mkr

Avkastning på eget kapital
0,7 %

- Trianons bostadshyror höjs med 5 procent i Malmö från 1 januari 2023.
- Tecknar hyresavtal med Nabo i Entré i Malmö.
- Tecknar tioårigt hyresavtal med gymanläggning på Värnhem i Malmö.
- Aviserar inlösen av återstående hybridobligationer från emission 2019.
- Inleder jobbsatsningen "Färdighet ger möjlighet" som ger fem arbetslösa arbete.
- Hyr ut till kampsportsgym och idrottsskadeklinik och har nu kontrakterat 98 procent i Entré.
- Fortsatt stark nettouthyrning om 6,9 Mkr för första kvartalet 2023.

- Antal renoverande lägenheter uppgick till 42 första kvartalet 2023. Målet är att renovera 200 lägenheter per år.
- Värdeförändringar relaterade till projekt uppgick till 12,6 Mkr. Målet är att uppnå värdeförändringar på projekt om 100 Mkr per år.

För mer information om projektportföljen se sidan 11.

Händelser efter periodens utgång

- Trianon påkallar om ny hyresförhandling i Malmö per 1 juli 2023.
- Trianon säljer bostadsfastigheter i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm för 1,3 Mdkr.

Nettouthyrning:

6,9 Mkr

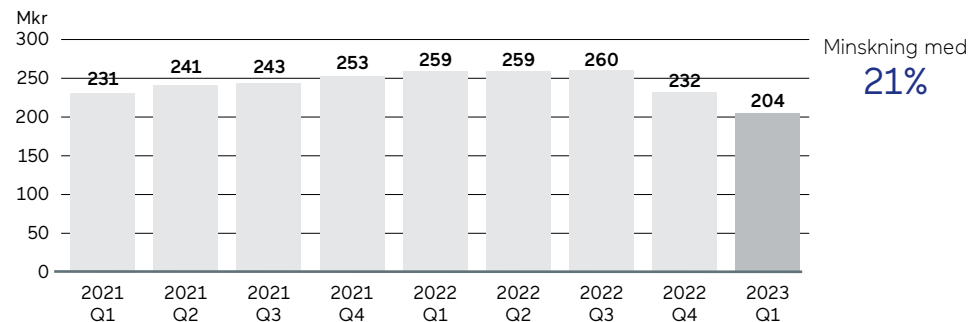
Basunen 3, Malmö

Finansiella mål

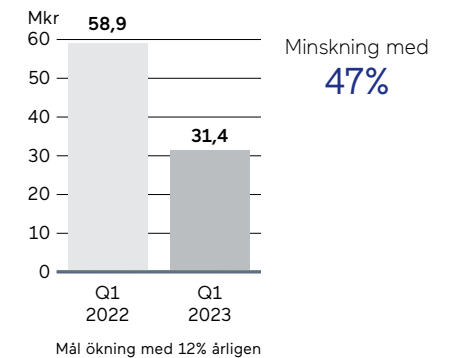
Trianons finansiella mål 2022–2024

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

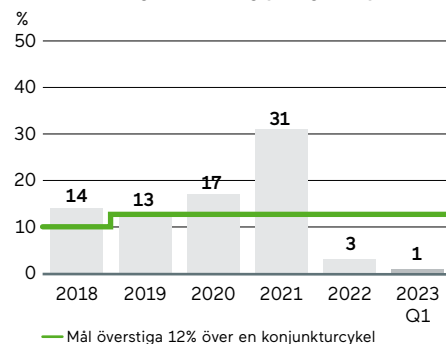
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



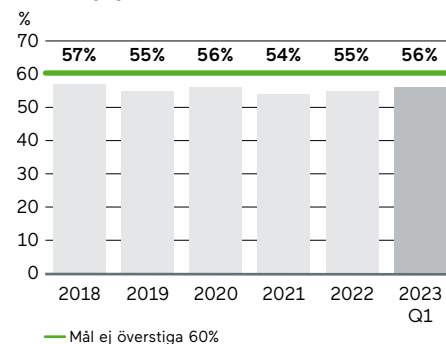
Förvaltningsresultat



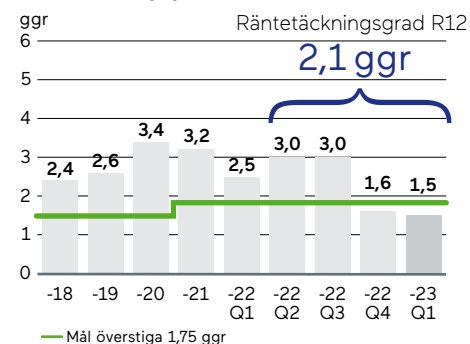
Genomsnittlig avkastning på eget kapital



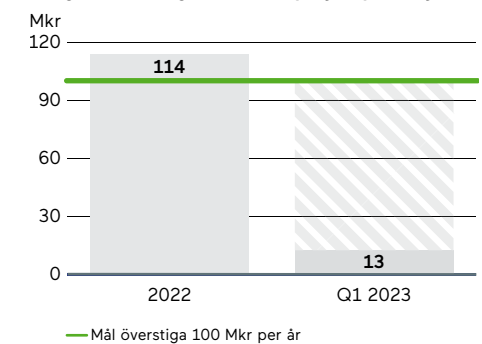
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Årlig investeringsvinst från projektportföljen



Vi går mot ljusare tider



Vi befinner oss på rätt plats i rätt segment, med stabila finanser och en attraktiv fastighetsportfölj. Trots den utmanande omvärlden står Trianon starkt och gjorde efter kvartalets utgång sin största försäljning någonsin. Nu fortsätter arbetet med att utveckla vårt befintliga bestånd, söka nya affärsmöjligheter och visa varför bostäder i en expansiv region är en riktigt bra investering.

Under första kvartalet ökade vi våra hyresintäkter med 7 procent och vi ökade vårt driftnetto med 11 procent, trots ökade energikostnader. Vi hade en positiv nettouthyrning om 6,9 Mkr och märker en god efterfrågan på alla typer av lokaler. Efterfrågan på bostäder är hög i vår expansiva region och vi har över 100 sökande till nästan varje lägenhet som blir ledig.

Fortsatt anpassning till nya förutsättningar

Den stigande räntan innebär en utmaning för vårt förvaltningsresultat, som under första kvartalet minskade med 47 procent till 31,4 Mkr (58,9). Under kvartalet har vi räntesäkrat med swappar om 750 Mkr och räntetäckningsgraden är fortsatt av högsta prioritet.

Efter kvartalets utgång har vi genomfört en större transaktion där vi sålt fastigheter för 1,3 Mdkr, merparten i kommuner som inte är strategiska för Trianon. Vi koncentrerar härmed beståndet till de expansiva kommunerna Malmö, Burlöv och Svedala i syfte att säkerställa fastighetsvärdena. Framöver kommer vi enbart att förvärva fastigheter som höjer vår direktavkastning, som under kvartalet har ökat till nästan 4,3 procent.

Under kvartalet har vi omfinansierat 600 Mkr samt säkerställt bankfinansiering av den obligation som förfaller i augusti. Därefter är vi till 100 procent bankfinansierade, förutom vår hybridobli-

gation som förfaller hösten 2025 och som innehas till 65 procent av Trianons huvudägare.

Även om räntan utvecklas i nivå med marknadens prognoser kommer vi vara tillbaka på tillväxtresan redan 2024. Detta genom positiv nettouthyrning, ökade intäkter och färdigställande av projekt. Under de närmaste 12 månaderna sker inflyttningar i projekt som tillsammans ger nya hyresintäkter om cirka 25 Mkr per år. Se sidan 13 om Trianons intjäningsförmåga vid genomförd transaktion och genomförda projekt.

Vi förväntar oss höga hyreshöjningar på bostäder framöver. För närvarande följer hyrorna inte kostnadsutvecklingen i samhället, vilket är en nödvändighet om vi ska kunna behålla servicen, kvaliteten samt underhållet för våra hyresgäster.

Skillnad på bostäder och bostäder

Det är skillnad på bostäder och bostäder. Vi äger och förvaltar bostäder i Malmö, en stad med stadig tillväxt och en stark och fungerande brf-marknad. Trots rådande situation var genomsnittspriserna på bostadsrätter under mars månad 33 190 kr per kvm* + belåning i föreningarna. Det innebär att ombildning av Trianons bostäder, med bokförda värden på cirka 26 000 kr per kvm, kan vara en väldigt lönsam affär. Trots att vi inte har det på agendan idag är det en möjlighet vid eventuell avyttring som ett alternativ till en traditionell

* Svensk Mäklarstatistik, bostadspriser för bostadsrätter i Malmö under mars 2023.

fastighetstransaktion. Att vi redan idag ser flera hyresrätter som ombildas, stärker givetvis våra värderingar. Naturligtvis har ökande räntor en negativ påverkan på fastighetsvärdet, men i en expansiv region som Malmö har efterfrågan väsentligt större inverkan på värdet än räntan. Bara under första kvartalet växte Malmö med 1 100 personer, samtidigt som det i princip inte beviljades några bygglov alls. Dessutom krävs det i snitt över 3 års köande i den kommunala bostadskön för att få en lägenhet.

Fokus på värdeskapande

Under första kvartalet färdigställdes det nya Rosengårdsbiblioteket om 2 000 kvm och den stora stadsdelen fick en ny modern och välkomnande mötesplats. Vi färdigställde också ombyggnaden av Entréfastigheten Rolf 6. Vi har på några år omvandlat Entré från ett misslyckat köpcentrum till att i dag innehålla kontor, handel och samhällsservice. I dag är 98 procent av fastigheten uthyrd och Entré är en perfekt symbol för Trianons förmåga att se möjligheter där ingen annan gör det.

När det gäller projektportföljen har vi för närvarande 700 lägenheter i produktion. Av dessa är 390 lägenheter sålda genom forward funding och resterande 310 kommer att färdigställas under de närmaste 12 månaderna. I Svedala var det klart för inflyttning förra veckan och vi färdigställer i Sege Park till sommaren samt i Hyllie under första kvartalet nästa år. Vi kommer inte att bygga några nya projekt förrän byggkostnaderna har sjunkit, något som vi redan ser en tendens till. Däremot

fortsätter vi att utveckla nya projekt och har stort fokus på värdeskapande byggrätter. Vi har flera parallella processer i gång, däribland Spiralen i centrala Malmö med cirka 20 000 kvm BTA samt 60 radhus i Husie. På bästa läge på Limhamn har vi det uppmärksammade siloprojektet med 15 000 kvm BTA där arkitektävlingen med skisser på områdets gestaltning avgjordes under första kvartalet. Utöver det har vi två projekt i Svedala med både radhus och flerfamiljshus och ett bostadsprojekt intill Entré. I vårt joint venture med Wallfast i Burlöv har vi inlett en detaljplaneprocess gällande 70 000–100 000 kvm BTA. Samtliga detaljplaneprojekt är bokförda till nedlagda kostnader, vilket innebär att vi har stora möjligheter till värdeskapande.

Från arbetslöshet till Trianon

Tuffare tider innebär inte att vi drar ner på tempot i vårt hållbarhetsarbete. Under kvartalet startade jobbsatsningen "Färdighet ger möjlighet" där fem av våra egna hyresgäster i Lindängen, Hermodsdal och Nydala i Malmö anställts i samarbete med Arbetsförmedlingen för att hålla rent och snyggt i och runt våra fastigheter. Våra nya kollegor går nu från arbetslöshet till tre månaders praktik och därefter en anställning som upphör efter 12 månader. Den här insatsen speglar vår vilja att ta hand inte bara om våra hus utan också om människorna som bor i dem.

Vi fortsätter att renovera lägenheter på ett sätt som ger fortsatt rimliga hyror och antal renoverade lägenheter under kvartalet uppgick till 42. Vi

gör fortsatt omfattande insatser med energieffektiviseringar och kunde under kvartalet se positiva resultat. Inför sommaren pågår ett arbete med att rekrytera unga, 16–20 år, i våra bostadsområden som ska sommarjobba hos oss. Dessutom är Trianons och MKB:s stiftelse, Stiftelsen Momentum, i gång med planeringen inför sommarmånaderna där aktiviteter såsom bokläsning, idrott, konst med mera kan besökas av barn och unga i Lindängen, Hermodsdal, Nydala och Rosengård. Jag är enormt glad och stolt att stiftelsen föregående år lyckats tillhandahålla hela 22 000 deltagartillfällen för barn och unga.

Största försäljningen någonsin

Efter kvartalets utgång genomförde vi den största försäljningen av fastigheter i bolagets historia, då fastigheter till ett värde av 1,3 Mdkr avyttrades. Det är mycket glädjande att vi trots ett utmanande marknadsläge kan genomföra en större fastighetsaffär där försäljningen gjordes på en nivå i linje med våra bokförda värden. Nu koncentrerar vi vårt bestånd till Malmö, Svedala och Burlöv – kommuner med stark tillväxt och stor efterfrågan på bostäder och lokaler.

Nu har vi utökade resurser att göra kloka investeringar i vårt bestånd, renovera lägenheter, energieffektivisera och investera i hyresgästpassningar vid ny uthyrning. Därtill kan vi ta tillvara möjligheter till nya goda affärer och utvärderar för närvarande flera transaktioner, både på köp- och säljsidan.

Affären förväntas vara fullt genomförd under 2023 och 150 Mkr av köpeskillingen erläggs i form av aktier i Stjernplan AB (publ), vars ägare har för avsikt att notera bolaget. Trianon kommer i samband med noteringen föreslå en extra bolagsstämma att dela ut aktierna till Trianons aktieägare. Beståndet vi nu avyttrar kommer till 75 procent från förvärvet av Signatur Fastigheter hösten 2021. Det är speciellt glädjande att konstatera att vi sedan hösten 2021 gjort en vinst på cirka 150 Mkr på Signaturförvärvet. När transaktionen är genomförd stärker det vår redan starka balansräkning och förbättrar vår räntetäckningsgrad samt sänker vår belåningsgrad med nästan 4 procent. Affären har marginell påverkan på vårt förvaltningsresultat framöver.

Förväntad tillväxt 2024

Vi är i en omställning till nya förutsättningar med inflation, ökande räntor och höga energikostnader. Samtidigt har vi hög efterfrågan på våra bostäder och lokaler och väldigt säkra hyresintäkter eftersom 95 procent av intäkterna kommer från bostäder, samhällsfastigheter samt bostadsnära handel. Vi har renodlat vår verksamhet till tre kommuner. Vi är på rätt plats och vi är i rätt segment. Efter omställning under 2023 förväntar vi oss tillväxt under 2024.

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.

Vi är långsiktiga – med engagemang, nytänkande och mod

Trianon äger, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i Malmö med omnejd. Med långsiktighet och genom engagemang, nytänkande och mod verkar Trianon för en hållbar stadsutveckling.

Förvärva och äga – Vårt fastighetsbestånd finns huvudsakligen i Malmö med omnejd. Vi ser långsiktigt på vårt ägande och bygger portföljen utifrån vår kunskap om regionen.

Hyra ut och förvalta – Vi sköter våra fastigheter med egen personal för att ge våra kunder en nära och personlig service.

Utveckla – Varje hus och varje område har en egen utvecklingspotential som vi tar tillvara. Vi tar aktiv del i en långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Bygga – Vi bygger nya bostäder på en marknad med stor bostadsbrist och bidrar på så sätt till en växande region.

Hållbarhet

Trianons engagerade hållbarhetsarbete leder till positiv samhällsutveckling och uppfyllande av flera av de globala målen inom ramen för Agenda 2030.

Värdegrund

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

Trianon ska vara det mest välskötta och lönsamma fastighetsbolaget i vår region.

Styrkan i vår affär är förvaltning och utveckling av fastigheter och områden. Genom uthyrning, värdeskapande investeringar, nyproduktion och förvärv skapar vi värden för hyresgäster, samhällen och aktieägare.



**FÖRVÄRVA
OCH ÄGA**



**HYRA UT OCH
FÖRVALTA**



UTVECKLA



BYGGA



Genom **ENGAGEMANG, NYTÄNKANDE** och **MOD** ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	183,2	170,5	688,3
Fastighetskostnader	-76,3	-72,9	-273,4
Intäkter exploateringsfastigheter	15,6	0,0	90,6
Kostnader exploateringsfastigheter	-13,8	0,0	-82,2
Övriga intäkter	2,1	2,6	16,3
Driftnetto	110,8	100,2	439,6
Central administration	-14,4	-18,0	-72,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9,8	3,4	22,2
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	2,7	4,1	14,0
Finansiella intäkter	7,4	0,7	9,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,5	-6,1
Finansiella kostnader	-73,7	-26,6	-151,9
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	38,5	58,2	240,1
Förvaltningsresultat	31,4	58,9	231,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-9,2	93,3	-234,5
varav värdeförändringar relaterade till projekt	12,6	22,7	113,8
Värdeförändring derivat	-20,6	127,6	196,4
Resultat före skatt	8,7	279,1	201,9
Skatt på periodens resultat	0,6	-54,8	-30,5
Periodens resultat	9,3	224,3	171,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	9,3	224,3	171,4
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	9,3	224,3	171,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	-0,02	1,37	0,84
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	-0,02	1,37**	0,84**
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	157 506,0	157 006,0	157 127,6
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	157 506,0	157 370,8**	157 324,0**

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till emission genom konvertering om 407 690 aktier den 20 september 2022 samt konvertering av 92 307 aktier den 6 december 2022.

** Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022, konverterade vid utgången av 2022.

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

Kommentar

Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultatposterna nedan avser perioden januari-mars 2023. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 183,2 Mkr (170,5), vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar och nyuthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 6,9 Mkr (3,7) inklusive joint venture. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95). Det totala hyresvärdet uppgick till 805,9 Mkr (746,3). Ökningen beror främst på hyreshöjningar och nyuthyrning.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 2,1 Mkr (2,6) och är hänförlig till förvaltningsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 76,3 Mkr (72,9). Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 42 (46) 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

Driftnettet uppgick till 110,8 Mkr (100,2) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Överskottsgraden uppgick till 59 procent (59).

Central administration

Central administration uppgick till 14,4 Mkr (18,0). 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 87 (87) varav 44 (48) tjänstepersoner.

Central administration belastas med kundförsluster om 0,3 Mkr (1,7).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 9,8 Mkr (3,4) inklusive värdeförändringar och skatt. Förändringen beror främst på resultat från försäljning av byggrätter i Burlöv. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 2,7 Mkr (4,1).

Ränteintäkter och räntekostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 73,7 Mkr (26,6) för perioden. Snittränta för perioden inklusive

swapräntor uppgick till 3,7 procent (1,9) samt exklusive swapräntor till 3,7 procent (1,5). Ökningen beror främst på högre marknadsräntor. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträter uppgick till 1,5 Mkr (1,5).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -9,2 Mkr (93,3) för perioden, varav 12,6 Mkr (22,7) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Värdeförändringarna beror främst på höjda avkastningskrav, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt värdeförändringar i pågående projekt. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,3 procent (3,9) exklusive projektfastigheter samt för bostadsfastigheter till 4,1 procent (3,6).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -20,6 Mkr (127,6) för perioden. Av detta avser -0,2 Mkr (-7,5) under perioden betald swapränta. För mer information se sidan 12.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 0,6 Mkr (-54,8). Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter uppgick till -8,0 Mkr (-27,0) samt värdeförändringar av derivatinstrument 8,6 Mkr (-27,8).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 9,3 Mkr (224,3), varav 9,3 Mkr (224,3) var hänförlig till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar -0,02 kr per aktie (1,37) före utspädning och till -0,02 kr per aktie (1,37) 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 1 procent (17).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 964,8	12 863,4	12 862,6
Nyttjanderätt, tomträtter	181,4	181,4	181,4
Maskiner och inventarier	3,6	3,9	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar	13 149,8	13 048,7	13 047,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	485,7	262,6	475,2
Fordringar på intresseföretag och joint venture	36,3	169,8	34,6
Derivatinstrument	0,0	81,7	0,0
Andra långfristiga fordringar	12,9	12,1	12,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	534,9	526,2	522,6
Uppskjuten skattefordran	38,3	46,7	35,5
Summa anläggningstillgångar	13 722,9	13 621,5	13 605,6
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	62,1	14,7	63,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	37,3	0,0	16,7
Derivatinstrument	15,6	0,0	22,2
Likvida medel	110,4	42,7	90,0
Summa omsättningstillgångar	225,4	57,4	192,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 948,3	13 678,9	13 797,7

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 306,1	5 430,5	5 372,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	5 306,1	5 430,5	5 372,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 807,4	3 643,8	4 127,0
Övriga långfristiga skulder	3,6	47,8	3,6
Leasingskulder	182,3	182,3	182,3
Derivatinstrument	42,0	17,4	28,2
Uppskjuten skatteskuld	856,8	899,2	855,1
Summa långfristiga skulder	4 892,2	4 790,5	5 196,3
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 501,0	3 296,8	2 980,4
Övriga kortfristiga skulder	249,0	161,1	248,2
Summa kortfristiga skulder	3 750,0	3 457,9	3 228,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 948,3	13 678,9	13 797,7

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, Burlöv 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 491 000 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 111,4 Mkr (104,6) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar i lokaler, ombyggnader av bland annat Entréfastigheten Rolf 6 och nyproduktionsprojekt.

Förvärv och avyttringar

Efter periodens utgång har avtal tecknats om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvm i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 1,3 Mdkr och planerat frånträde av fastigheterna planeras till andra och fjärde kvartalet 2023. Försäljningen innebär en renodling av beståndet och koncentrerar fastighetsbeståndet till kommunerna Malmö, Burlöv och Svedala.

Projektportfölj

På sidan 11 finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt cirka 700 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture. Utöver det finns 129 lägenheter på den delägda fastigheten Rosengård Centrum färdiga att byggstarta efter att bygglov erhållits. De pågående projekten i Hyllie, Sege Park, Svedala samt i Burlöv (kvarteret Hanna) omfattande cirka 300 lägenheter har upphandlats med fasta priser utan indexuppräknings. Fastigheten Svedala 1:87 med 53 lägenheter i Svedala byggs med det statliga investeringsstödet. Fastigheten är fullt uthyrd och inflyttad från och med den 1 maj 2023.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 964,8 Mkr (12 863,4). Värdeförändringar för året gällande förvaltningsfastigheter uppgick till -9,2 Mkr (93,3). Värdeförändringarna beror på höjda avkastningskrav, renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet samt värdeförändringar från projektportföljen. Värdeförändringar relaterade till projekt uppgick till 12,6 Mkr (22,7). Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,3 procent (3,9) exklusive projektfastigheter samt för bostadsfastigheter till 4,1 procent (3,6). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022
Verkligt värde vid periodens ingång	12 862,6	13 136,2	13 048,6	12 863,4	12 665,5
Investeringar via bolag*	0,0	0,0	0,0	39,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	111,4	138,5	202,6	109,1	104,6
Försäljning till intressebolag och joint venture	0,0	0,0	-86,6	0,0	0,0
Försäljning till exploateringsfastighet	0,0	0,0	-75,5	0,0	0,0
Värdeförändring	-9,2	-412,1	47,2	37,1	93,3
Verkligt värde vid periodens utgång	12 964,8	12 862,6	13 136,2	13 048,6	12 863,4

* Förvärv av fastigheter via bolag.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m ²	BOA/LOA m ²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt med gällande detaljplan								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 450	4 200	150	122	8	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 850	3 750	122	110	6	2021	2023
Svedala 1:87 (hyresrätter) (tillträde april 2023)	53	4 700	3 700	112	0	6	2021	2023
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2*	391	22 200	16 650	726	85	37	2022	2026
Centralköket 1, Sege Park (bostadsrätter)	11	1 600	1 300	49	4	0	2023	2025
Fjällrutan 1 (bostadsrätter)	12	1 050	900	35	1	0	2023	2025
Summa projekt med gällande detaljplan	605	39 850	30 500	1 194	323	57		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	143	10 000			2		2023	2025
Svedala 22:8	41	4 100			3		2023	2025
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			2		2023	2025
Spiralen 10, Malmö	123	17 000			1		2025	
Summa projekt under detaljplanering	367	40 100	0	0	7	0		
Summa projektportfölj	972	79 950	30 500	1 194	330	57		

Framtida möjliga detaljplaner

Alven 26, Malmö

Bunkeflostrand 155:3

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

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m ²	BOA/LOA m ²	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	168	18	2022	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400			3		2024	2026
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	250	28 800			15		2024	2026
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	70	15 000					2024	2027
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			3		2026	2026
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	910	85 000			2			
Summa	1 470	157 800		463	191	18		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3

Smedjan 2, Malmö

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 308,4 Mkr (6 940,6) vid periodens slut. Ökningen beror främst på investeringar i befintliga fastigheter samt nyproduktion av fastigheter. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (35), varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 291,7 Mkr (497,3) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Det icke säkerställda obligationslånet om 400 Mkr med förfall i augusti 2023 har under kvartalet återköpts med 108 Mkr och ersatts med bankfinansiering. Färdiga kreditbeslut eller kreditlöften finns på plats för att lösa resterande 292 Mkr då obligationen förfaller i augusti 2023.

Trianons räntebindning uppgick till 0,8 år. Under kvartalet har förlängningsbara swapkontrakt om 750 Mkr tecknats på 2 + 8 år. Bolaget har sedan tidigare ingått ett swaptionsavtal om 1,0 Mdkr till en ränta om 2,5 procent med start i november 2024, vilket inte är beaktat i räntebindningstiden. Säkringsgraden uppgick till 27 procent av utestående låneportfölj.

Den genomsnittliga räntan under kvartalet uppgick till 3,7 procent (1,9) inklusive swapräntor samt till 3,7 procent (1,5) exklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 42,0 Mkr (17,4) i skuld samt till 15,6 Mkr (81,7) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid årets utgång var 2,9 år (2,6).

Belåningsgraden uppgick till 55,5 procent (53,6). Räknet på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 52 procent.

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. De nya obligationerna löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer och är kopplade till ett ramverk för hållbar finansiering av gröna och sociala investeringar. Fyra av Trianons större ägare tecknade cirka 65 procent av emissionen.

Den hållbara hybridobligationen som emitterades 2019, har delvis återköpts under kvartalet och resterande utestående belopp har återbetalats under april 2023. För ytterligare information se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 306,1 Mkr (5 430,5). Eget kapital har påverkats av återköp av hybridobligation med -63,1 Mkr (0,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -13,0 Mkr (-8,8) Eget kapital per aktie uppgick till 33,69 kronor per aktie (34,59) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 31,20 kronor per aktie (32,02). Soliditeten uppgick till 38,0 procent (39,7) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 110,4 Mkr (42,7). Outnyttjad checkkredit uppgick till 60 Mkr (35) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 20,4 Mkr (-44,7). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -111,4 Mkr (-104,6). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 334,9 Mkr (100,0), amorteringar och återbetal-

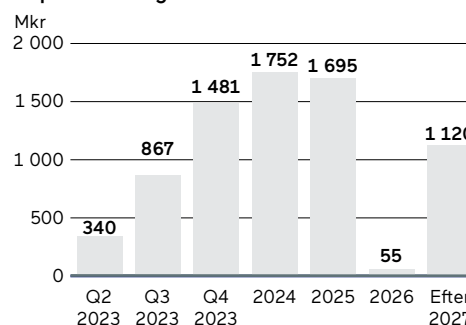
ning av lån om -129,9 Mkr (-30,4), utdelning på hybridobligation om -13,0 Mkr (-8,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 22,7 Mkr (47,3) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 110,4 Mkr (42,7).

Finansiella derivatinstrument

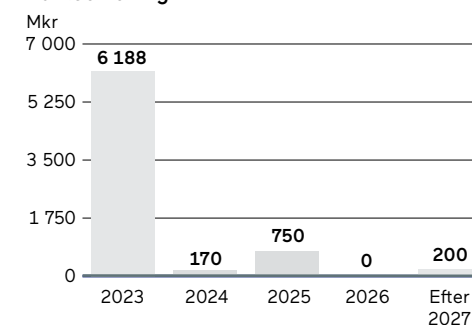
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	750	-6,0	2,3
2032	200	-5,3	3,1
	950	-11,3	2,5

En swaption med nominellt belopp om 1 Mdkr har 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 instrumentet uppgår till 27,0 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 koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskulden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022
Hyresvärde*	805,9	798,4	755,3	750,9	746,3
Vakanser	-27,0	-28,2	-24,6	-20,2	-20,9
Kontrakterade vakanser	-3,7	-3,8	-5,4	-6,7	-11,8
Rabatter	-8,8	-8,2	-6,5	-5,1	-4,5
Övriga intäkter	6,7	6,7	6,1	6,1	6,0
Hyresintäkter	773,1	765,0	724,9	724,9	715,1
Fastighetskostnader	-228,1	-226,8	-222,7	-222,7	-221,8
Fastighetsadministration	-23,3	-22,1	-21,2	-22,1	-22,1
Driftsöverskott	521,7	516,0	481,0	480,0	471,2
Överskottsgrad	67%	67%	66%	66%	66%
Central administration	-65,4	-65,4	-56,0	-56,0	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	25,1	24,2	26,2	24,4	23,5
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader	-265,7	-196,1	-153,7	-126,4	-133,9
Förvaltningsresultat	209,6	272,6	291,4	316,0	298,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,4	2,9	3,5	3,2

* Hyreshöjning om i genomsnitt 5 procent på bostäder beaktad för 2023.

Proforma intjäningsförmåga 2024

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för året 2024. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för 2024. 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. Hyreshöjning om 5 procent för 2024 har räknats in. De fastigheter som avyttrats till Stjernplan har räknats bort samt de nybyggnadsprojekt som är under produktion har räknats in. Räntekostnaden har baserats på en snittränta om 5 procent beräknad på en nettoskuld om 6,2 Mdkr.

Proforma intjäningsförmåga 2024

Koncernföretag Mkr	31 mar 2023
Hyresintäkter*	759
Fastighetskostnader	-204
Fastighetsadministration	-23
Driftsöverskott	532
Överskottsgrad	70%
Central administration	-65
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	25
Tomträttsavgäld	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-308
Förvaltningsresultat	178
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6

* Hyreshöjning om i genomsnitt 5 procent beaktad för 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	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022
Hysesvärde*	165,9	164,7	155,8	154,2	149,6
Vakanser	-19,2	-19,7	-19,0	-17,4	-13,7
Kontrakterade vakanser	-0,2	-0,2	-1,4	-5,8	-4,9
Rabatter	-5,4	-5,5	-6,0	-5,2	-5,8
Hyresintäkter	141,2	139,3	129,4	125,9	125,2
Fastighetskostnader	-49,0	-49,0	-43,8	-43,8	-44,7
Fastighetsadministration	-2,6	-2,6	-3,8	-3,8	-3,9
Driftsöverskott	89,6	87,8	81,8	78,3	76,6
Överskottsgrad	63%	63%	63%	62%	61%
Central administration	-17,7	-17,7	-10,2	-10,2	-10,4
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-20,0	-20,0	-17,6	-17,6	-17,6
Förvaltningsresultat	50,2	48,3	52,4	48,9	46,9

* Hyreshöjning om i genomsnitt 5 procent på bostäder beaktad för 2023.

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 1, Rosengård Centrum	50%
Malmö Smedjan 2	50%



Siloprojektet på Limhamn

Intjäningsförmåga per segment

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bostäder*	105	4 819	353 717	9 193	25 990	543	1 536
Samhäll	21	214	57 103	1 535	26 874	107	1 867
Kommersiellt	19	62	65 219	1 895	29 058	149	2 280
Summa exklusive projektfastigheter	145	5 095	476 039	12 623	26 517	799	1 677
Projekt	10	2	18 621	457	-	7	-
Summa inklusive projektfastigheter	155	5 097	494 660	13 080	26 517	806	1 677

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyres-intäkter, Mkr	Driftsöver-skott, Mkr	Överskotts-grad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Samhäll	89%	94	68	72%	71	4,6%
Kommersiellt	89%	132	93	70%	96	5,1%
Summa exklusive projektfastigheter	95%	761	516	68%	539	4,3%
Projekt	-	5	-1	-	-1	-
Summa inklusive projektfastigheter	95%	766	515	68%	538	4,1%

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

* Hyresvärdet per 2023-03-31 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 424 kr per kvm.

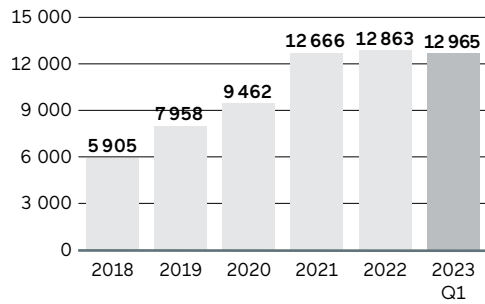
Trianons fastighetsbestånd 31 mars 2023

Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 mars 2023 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 april 2023 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden.

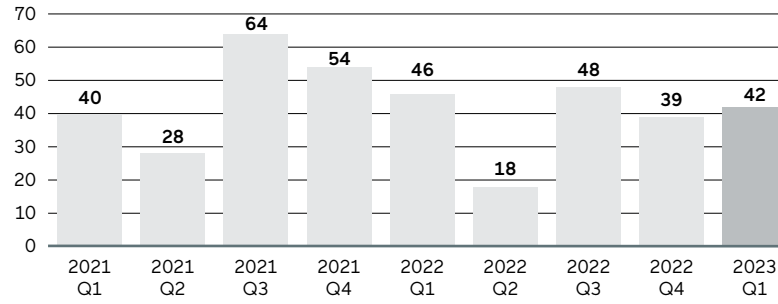
Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

I segmentet bostäder ingår den nybyggda fastigheten Svedala 1:87 som tillträdades i mitten av april 2023. För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



Antal renoverade lägenheter per kvartal

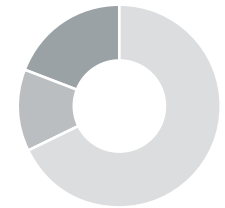


Fastighetsvärde per segment

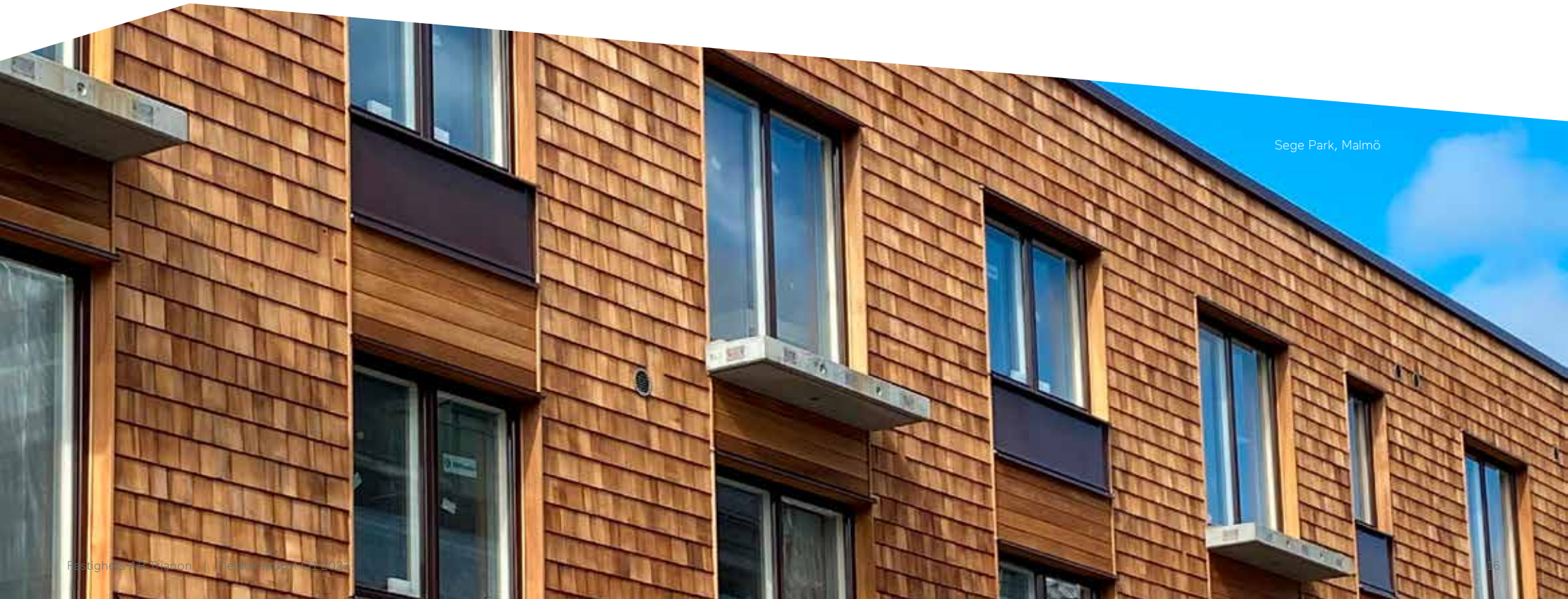


Bostäder	73%	(75)
Samhällsfastigheter	12%	(10)
Kommersiella fastigheter	15%	(15)

Hysesvärde per segment



Bostäder	68%	(69)
Samhällsfastigheter	13%	(13)
Kommersiella fastigheter	19%	(18)



Sege Park, Malmö

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Totalt eget kapital vid periodens början	5 372,9	5 243,9	5 243,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 372,9	5 217,3	5 217,3
Nyemission	0,0	0,0	9,8
Utdelning	0,0	0,0	-78,5
Emission hybridobligation	0,0	0,0	497,1
Återköp hybridobligation	-63,1	0,0	-402,0
Utdelning hybridobligation	-13,0	-8,8	-39,8
Förvärv icke bestämmande inflytande	0,0	-2,4	-2,5
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	9,3	224,3	171,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 306,1	5 430,5	5 372,9
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	0,0	26,6	26,6
Utdelning	0,0	0,0	0,0
Förvärv minoritet	0,0	-26,6	-26,6
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 306,1	5 430,5	5 372,9

Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto	110,8	100,2	439,6
Central administration	-14,4	-18,0	-72,9
Betalt finansnetto	-72,2	-35,5	-23,1
Ej kassaflödespåverkande poster	-1,3	0,6	-6,2
Betald inkomstskatt	-0,2	0,0	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	22,7	47,3	336,9
Förändringar rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	8,3	22,9	137,0
Förändringar av rörelseskulder	-4,6	-37,8	-32,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26,4	32,4	441,2
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-111,4	-104,6	-554,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	0,0	0,0	-7,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,4	0,0	-0,5
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	36,2
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-23,1	-6,9	-91,6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	0,0	2,6	3,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134,9	-108,9	-615,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	334,9	100,0	523,9
Amortering av lån	-32,4	-27,6	-117,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-97,5	-2,9	-177,1
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	0,0	-29,0	-29,0
Hybridobligation, emission	0,0	0,0	497,1
Hybridobligation, återköp	-63,1	0,0	-402,0
Hybridobligation, utdelning	-13,0	-8,8	-39,8
Utbetald utdelning	0,0	0,0	-78,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	128,9	31,8	177,0
Periodens kassaflöde	20,4	-44,7	2,6
Likvida medel vid periodens ingång	90,0	87,4	87,4
Likvida medel vid periodens utgång	110,4	42,7	90,0

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 och gäller för perioden 2022–2024.

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

Finansiella	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Avkastning på eget kapital, %	0,7	16,9	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,5	2,4
Soliditet, %	38,0	39,7	38,9
Genomsnittlig ränta, %	3,7	1,9	2,2
Förvaltningsresultat, Mkr	31,4	58,9	231,8
Ökning av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	-46,7	11,8	-8,4
Resultat före skatt, Mkr	8,7	279,1	201,9
Periodens totalresultat, Mkr	9,3	224,3	171,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	9,3	224,3	171,4
Eget kapital, Mkr	5 306,1	5 430,5	5 372,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 306,1	5 430,5	5 372,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 914,4	5 026,8	4 905,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 151,0	6 218,7	6 198,4
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 759,2	5 815,0	5 730,6
Balansomslutning, Mkr	13 948,3	13 678,9	13 797,7

Aktierelaterade	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Antal utestående aktier, tusental*	157 506,0	157 006,0	157 506,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	157 506,0	157 006,0	157 127,6
Eget kapital per aktie, kr	33,69	34,59	34,11
Eget kapital per aktie, kr**	31,20	32,02	31,14
Resultat per aktie, kr*	-0,02	1,37	0,84
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,05	39,61	39,35
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	36,57	37,04	36,38

* Definition enligt IFRS.

** Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

Historiska nyckeltal per aktie omräknade med hänsyn taget till split av aktien under 2022 med villkor 4:1.

Fastighetsrelaterade	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Hyresintäkter, Mkr	183,2	170,5	688,3
Driftsöverskott, Mkr	110,8	100,2	439,6
Hyresvärde, Mkr	805,9	746,3	798,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,1	95,2
Överskottsgrad, %	59,5	58,8	62,6
Belåningsgrad, %	55,5	53,6	54,6
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	85	85	85
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	491	488	491

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	183,2	170,5	688,3
Övriga intäkter	2,1	2,6	16,3
Fastighetskostnader	-76,3	-72,9	-273,4
Driftnetto	109,0	100,2	431,2
Överskottsgrad, %	59,5	58,8	62,6
Eget kapital	5 306,1	5 430,5	5 372,9
Balansomslutning	13 948,3	13 678,9	13 797,7
Soliditet, %	38,0	39,7	38,9
Räntebärande skulder, långfristiga	3 807,4	3 643,8	4 127,0
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 501,0	3 296,8	2 980,4
Likvida medel	-110,4	-42,7	-90,0
Räntebärande nettoskuld	7 198,0	6 879,9	7 017,4
Förvaltningsfastigheter	12 964,8	12 863,4	12 862,6
Belåningsgrad, %	55,5	53,6	54,6
Resultat före skatt	8,7	279,1	201,9
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	29,8	-220,9	38,1
Återläggning av räntekostnader	73,7	26,6	151,9
Justerat resultat före skatt	112,2	84,8	392,0
Finansiella kostnader	-73,7	-26,6	-151,9
Räntekostnader derivat	-0,2	-7,5	-11,2
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-73,9	-34,1	-163,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,5	2,4

Mkr, om inget annat anges	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	9,3	224,3	171,4
Beräknat årstakt	37,2	897,2	171,4
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 339,5	5 323,9	5 421,5
Avkastning på eget kapital, %	0,7	16,9	3,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 306,1	5 430,5	5 372,9
Återläggning av uppskjuten skatt	856,8	899,2	855,1
Återläggning av derivatskuld	42,0	17,4	28,2
Återläggning av derivatfordran	-15,6	-81,7	-22,2
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-38,3	-46,7	-35,5
Långsiktigt substansvärde	6 151,0	6 218,7	6 198,4
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-391,8	-403,7	-467,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	5 759,2	5 815,0	5 730,6

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 22,0 Mkr (17,6). Rörelseresultatet uppgick till -0,3 Mkr (-8,2). Värdeförändringar derivat uppgick till -13,8 Mkr (-10,6) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 2,8 Mkr (2,2).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	22,0	17,6	72,7
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,9	1,3	8,2
Summa rörelseintäkter	22,9	18,9	80,9
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Rörelseresultat	-0,3	-8,2	-21,5
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	-0,6	-14,8
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	-10,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	20,8	5,8	55,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17,6	-17,7	-83,8
Värdeförändring derivat	-13,8	-10,6	121,4
Resultat efter finansiella poster	-10,9	-31,3	46,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	55,7
Resultat före skatt	-10,9	-31,3	102,7
Skatt på periodens resultat	2,8	2,2	-4,3
Periodens resultat	-8,1	-29,1	98,4

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	867,6	721,5	848,5
Fordringar på koncernföretag	1 312,7	1 607,1	1 367,5
Finansiella anläggningstillgångar	1 783,7	1 771,1	1 778,4
Summa anläggningstillgångar	3 963,9	4 099,7	3 994,4
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	58,2	35,7	65,0
Fordringar på koncernföretag	378,3	2,8	381,3
Kassa och bank	84,8	20,9	57,9
Summa omsättningstillgångar	521,3	59,4	504,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 485,2	4 159,1	4 498,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	129,6	129,6	129,6
Fritt eget kapital	1 915,2	1 877,4	2 000,2
Summa eget kapital	2 044,8	2 007,0	2 129,8
Avsättningar för skatter	12,8	12,3	12,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	562,2	572,6	445,3
Derivatinstrument	42,0	17,4	28,2
Skulder till koncernföretag	1 028,7	1 130,0	957,1
Summa långfristiga skulder	1 632,9	1 720,0	1 430,6
<i>Kortfristig skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	364,6	372,5	471,9
Skulder till koncernföretag	381,1	3,9	405,4
Övriga skulder	49,0	43,4	48,1
Summa kortfristig skulder	794,7	419,8	925,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 485,2	4 159,1	4 498,7

Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i tre segment; bostäder, samhäll och 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-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Hyresintäkter	182,7	169,1	130,2	122,5	21,6	17,9	30,9	28,7
Fastighetskostnader	-74,9	-71,3	-55,7	-54,2	-7,2	-7,2	-12,0	-9,9
Driftnetto	107,8	97,8	74,5	68,3	14,4	10,7	18,9	18,8
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträter)	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-10,1	90,7	-43,6	49,6	-1,7	40,1	35,2	1,0
Segmentsresultat	96,2	187,0	29,4	116,4	12,7	50,8	54,1	19,8
Ej fördelade poster								
Driftnetto avseende projektfastigheter	0,9	-0,2						
Övriga intäkter och central administration	-12,3	-15,4						
Resultat från intresseföretag och joint venture	9,8	3,4						
Finansnetto exklusive tomträter	-66,3	-25,9						
Värdeförändring projektfastigheter	0,9	2,6						
Värdeförändring derivat	-20,6	127,6						
Resultat före skatt	8,7	279,1						
Verkligt värde per segment	12 507,9	12 522,9	9 078,2	9 369,8	1 534,6	1 321,5	1 895,1	1 831,6
Verkligt värde projekt	456,9	340,5						
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	12 964,8	12 863,4	9 078,2	9 369,8	1 534,6	1 321,5	1 895,1	1 831,6
Överskottsgrad, %	59,5	58,8	57,2	55,8	66,6	59,8	61,3	65,5

Korpen 42, Malmö

Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IRFRIC). 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 2022. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2022. 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. Säkingsredovisning tillämpas ej.

Transaktioner med närstående

Styrelseledamöterna Richard Hultin har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende management tjänster till delägda bolag. Arvodet uppgick till 88 350 kr under första kvartalet 2023.

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.

I årsredovisningen för 2022, sidan 81–82, 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 2022, på sidan 50–52.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2022 finns tillgänglig på Trianons webbplats, www.trianon.se. Årsstämman äger rum torsdagen den 11 maj kl 16.00 på Fastighets AB Trianons kontor på Entré, Fredsgatan 21 i Malmö. Rätt att delta i stämman har den som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear

Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandens onsdagen den 3 maj 2023, dels anmält sig senast fredagen den 5 maj 2023.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022 och att årets resultat överförs i ny räkning.

Kil 1, Malmö



Rosengårdsbiblioteket, 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 3 maj 2023

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

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

Aktien

Bolaget har totalt 157 505 957 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 151 421 485 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 21 226 620,5 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 98 441 223 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 31 mars 2023 var 17,64 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 2,8 Mdkr den 31 mars 2023.

Aktiekapitalets utveckling

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital (kr)	
		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
Summa				6 084 472	151 421 485	157 505 957		98 441 223

Ägare

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 27 procent av bolagets totala aktier samt cirka 32 procent av bolagets totala röster.

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

Ägare per den 31 mars 2023

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa Innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	39 996 318	42 887 302	27,23%	6 890 615,8	32,46%
Briban Invest AB	2 890 984	38 532 568	41 423 552	26,30%	6 744 240,8	31,77%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	15 170 096	15 170 096	9,63%	1 517 009,6	7,15%
SEB Fonder	-	9 592 318	9 592 318	6,09%	959 231,8	4,52%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	8 573 145	8 573 145	5,44%	857 314,5	4,04%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	3 333 436	3 635 940	2,31%	635 847,6	3,00%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	4 080 000	4 080 000	2,59%	408 000,0	1,92%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 468 248	3 468 248	2,20%	346 824,8	1,54%
Tredje AP-fonden	-	1 944 412	1 944 412	1,23%	194 441,2	0,92%
Humle småbolagsfond	-	1 895 226	1 895 226	1,20%	189 522,6	0,89%
Övriga aktieägare	-	24 835 718	24 835 718	15,77%	2 483 571,8	11,70%
Summa	6 084 472	151 421 485	157 505 957	100,00%	21 226 620,5	100,00%

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B
ISIN-kod: SE0018013658

Aktiekursutveckling 2023

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.

Exploateringsfastighet

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

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.

Investeringsvinst från projektportföljen

Avser värdeförändring relaterat till projektfastigheter.

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.

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.

Finansiell kalender

2023-05-11	Årsstämma 2023
2023-07-13	Delårsrapport Q2 2023
2023-10-31	Delårsrapport Q3 2023

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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 4 maj 2023 kl 07.45.



Trianon äger, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i Malmö med omnejd. Vi är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som verkar för socialt ansvarstagande och ett hållbart boende.

Genom att vara en aktiv och engagerad aktör i vårt närområde bidrar vi till långsiktig och hållbar stadsplanering.

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