

Q2

Delårsrapport januari-juni 2021
Fastighets AB Trianon (publ)

Resultat i korthet för perioden januari-juni 2021

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent och uppgick till 303,3 Mkr (263,2).
- Driftsöverskottet ökade med 13 procent och uppgick till 188,6 Mkr (167,3) och överskottsgraden uppgick till 62 procent (64).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent och uppgick till 119,1 Mkr (102,5).
- Periodens resultat uppgick till 519,4 Mkr (114,8) varav 513,0 Mkr (110,9) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden om 13,22 kr (2,65).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 487,4 Mkr (103,6).
- Värdeförändring derivat uppgick till 39,4 Mkr (-69,9).

Resultat i korthet andra kvartalet 2021

- Hyresintäkterna ökade med 14 procent och uppgick till 152,6 Mkr (134,0).
- Driftsöverskottet ökade med 10 procent och uppgick till 101,0 Mkr (91,9) och överskottsgraden uppgick till 66 procent (69).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent och uppgick till 66,4 Mkr (56,8).
- Periodens resultat uppgick till 221,4 Mkr (72,6) varav 219,9 Mkr (70,6) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden om 5,64 (1,74).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 208,0 Mkr (50,0).
- Värdeförändring derivat uppgick till -2,2 Mkr (-20,6).

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de på sidan 34 visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 16 juli 2021 kl 08.00.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Nettouthyrningen uppgick till 1,8 Mkr andra kvartalet och 5,5 Mkr ackumulerat.
- Förvärv av 25,6 procent av Signatur Fastigheter, noterat på Nasdaq First North Growth Market. Förvärvet gör Trianon till största ägare och bolaget kommer att redovisas som ett intressebolag framöver.
- Sjuårigt hyresavtal har tecknats med vårdbolaget Praktiktjänst i kvarteret Hanna i Burlöv.
- Förvärv av de utestående minoritetsandelarna i två bolag som vardera äger bostadsfastigheter i centrala Malmö och på Limhamn, vilket påverkar vinst per aktie positivt.
- Ytterligare företagsobligationer om 100 Mkr har emitterats.
- Försäljning av den kommersiella delen av Multihuset på Limhamn.
- Tioårigt hyresavtal om 3 000 kvm har tecknats med Malmö stad, gymnasie- och vuxen- utbildningsförvaltningen i Torghuset på Entré.

- Förvärv av utvecklingsfastighet med möjlig byggrätt om 15-20 000 kvm BTA i centrala Malmö.
- Bostadsrättsprojektet Concordia 14 i centrala Malmö har färdigställts.
- Förstärkning av organisationen med en chefsjurist samt inom förvärv, värdeskapande investeringar och nyproduktion.

Händelser efter periodens utgång

- Förvärv av ett centralt beläget bostadsprojekt i Svedala omfattande 53 hyreslägenheter. Säljare är Wästbygg och tillträde sker vid färdigställande, augusti 2023.
- Avtal tecknat om försäljning av 50 procent av Rosengård Centrum med tillträde 1 september 2021. Fortsatt utveckling av centralt, Rosengårdsbiblioteket och byggrätterna om totalt 60 000 kvm BTA bostäder ska drivas tillsammans med Fastighets AB Hemmaplan i ett joint venture.

Januari-juni 2021

Hyres- Intäkter	Driftsöver- skott	Förvaltnings- resultat	Periodens resultat	Fastighets- värde
303 Mkr	189 Mkr	119 Mkr	519 Mkr	9 721 Mkr

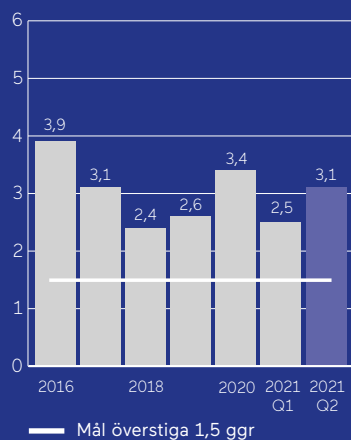
Nyckeltal	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Hyresintäkter, Mkr	153	134	303	263	553
Driftöverskott, Mkr	101	92	189	167	368
Förvaltningsresultat, Mkr	66	57	119	102	224
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	208	50	487	104	406
Periodens totalresultat, Mkr	221	73	519	115	537
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	9 721	8 732	9 721	8 732	9 462
Balansomslutning, Mkr	10 617	9 164	10 617	9 164	10 303
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	2,8	2,7	3,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	23%	10%	27%	8%	17%
Belåningsgrad, %	54%	57%	54%	57%	56%
Soliditet, %	38%	33%	38%	33%	35%
Eget kapital per aktie, kr	106,55	80,28	106,55	80,28	94,28
Eget kapital per aktie, kr*	95,07	69,52	95,07	69,52	82,33
Resultat per aktie, kr	5,64	1,74	13,22	2,65	13,24
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	126,80	97,59	126,80	97,59	112,86
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	115,32	86,84	115,32	86,84	100,90
Hyresvärde, Mkr	649	624	649	624	653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	94%	95%	94%	95%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	415	382	415	382	402

* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.

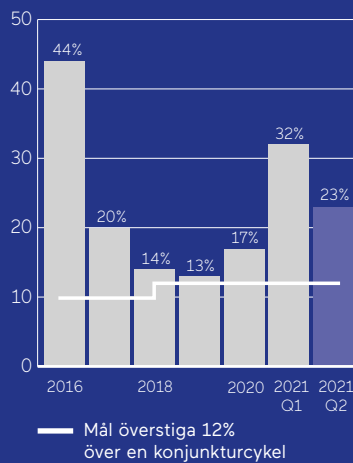


Finansiella mål

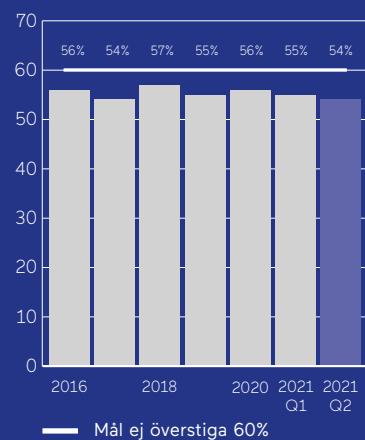
Räntetäckningsgrad, ggr



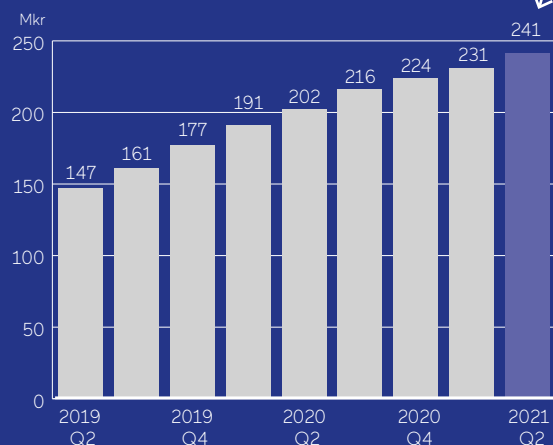
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



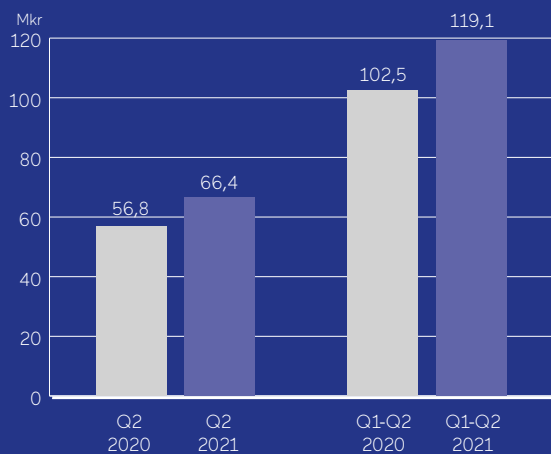
Belåningsgrad, %



Förvaltningsresultat, rullande 12 mån

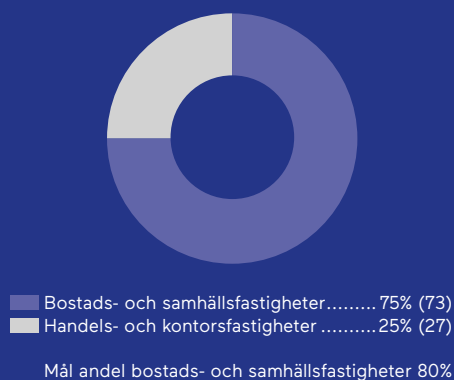


Förvaltningsresultat, Mkr

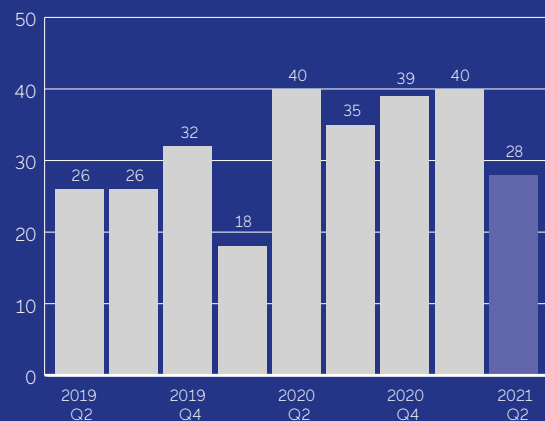


Mål ökning med 12% årligen

Andel av fastighetsvärde



Antal renoverade lägenheter per kvartal



VD har ordet

Ännu ett lönsamt kvartal med hög tillväxt



Vid halvårsskiftet uppvisar vi ännu ett lönsamt kvartal med hög tillväxt för Trianon och ökar på samtliga nivåer. Hyresintäkterna ökar andra kvartalet med 14 procent till 152,6 Mkr (134,0) och driftnettot ökar med 10 procent till 101,0 Mkr (91,9).

Förvaltningsresultatet ökar med 17 procent till 66,4 Mkr (56,8), vilket visar på ett fokuserat uthyrningsarbete och att vi håller ett högt tempo på transaktionssidan. Med en belåningsgrad på 54 procent har vi dessutom goda förutsättningar att fortsätta med våra förvärv, med fokus på bostäder och samhällsfastigheter.

Nya uthyrningar

Handelsfastigheten Rolf 6, med nya namnet Torghuset i Entré, är på god väg att konverteras från handels- till samhällsfastighet och under andra kvartalet tecknade vi ytterligare kontrakt, bland annat ett tioårigt hyresavtal med Malmö stads gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltning. I framtiden kommer Torghuset därmed att ingå i segmentet samhällsfastigheter, i enlighet med målet att öka inom detta segment.

Transaktioner och intressebolag

I maj och juni förvärvade vi aktier i Signatur Fastigheter, ett välskött lokalt fastighetsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med 25,6 procent av aktierna är vi den största ägaren och kommer framöver att redovisa Signatur Fastigheter som ett intressebolag.

Det är även glädjande att se att intressebolaget Burlöv Center utvecklats över förväntan. Antalet nya uthyrningar ökade under det första halvåret, och projekteringen av cirka 300 lägenheter påbörjades med förväntad byggstart 2022. Planarbetet avseende ytterligare 100 000 kvm BTA bostäder fortskrider enligt plan.

I juni förvärvade vi de utestående minoritetsandelarna i två bolag som vardera äger bostadsfastigheter i centrala Malmö och på Limhamn. Fastigheterna, som redan tidigare konsoliderats i räkenskaperna, innebär en påverkan på nyckeltalen vinst per aktie med cirka 0,40 kr beräknat proforma för 2020 och långsiktigt substansvärde med cirka 0,80 kr per aktie på tillträdesdagen. Ytterligare ett förvärv var en utvecklingsfastighet på Norra Sorgenfri i centrala Malmö med möjlighet till 15-20 000 kvm BTA bostäder. Allt på ett spännande område med industrikaraktär som nu omvandlas till ett attraktivt bostadsområde.

I slutet av juni sålde vi den kommersiella delen av Multihuset på Limhamn, Bryggan 2, helt i linje med vår strategi att kunna avyttra färdigutvecklade fastigheter för att fokusera på nyproduktion och förvärv av bostäder och samhällsfastigheter. Priset om 57 000 kr/kvm överstiger det bokförda värdet per den 31 december 2020 med cirka 18 procent och per den 31 mars 2021 med cirka 6 procent, en affär som bekräftar vilken stark marknad vi befinner oss på. Priset ska även ställas i relation till Trianons genomsnittligt bokförda värden som är 23 900 kr/kvm.

Redo för nyproduktion

Förstärkningar har gjorts i organisationen för att kunna öka våra volymer och byggstarta cirka 700 lägenheter inom 10-12 månader. För en utförligare beskrivning av våra projekt och vad dessa innebär för Trianons utveckling, se sidan 14 i denna rapport.



Stiftelsen Momentum för framtidens Malmö

Så här i sommartider är det glädjande att den allmännyttiga Stiftelsen Momentum, som bland annat Trianon, MKB och jag privat satsat pengar i, är i gång med en mängd lovaktiviteter för barn upp till 13 år i områdena Rosengård, Nydala, Hermodsdal och Lindängen i Malmö. Läsambassadörer, teatergrupper, utomhusbasket med mera ger många roliga och värdefulla stunder i våra områden.

Mål och fokus framåt

Jag är mycket nöjd med att vi levererar på samtliga finansiella mål under det andra kvartalet. På en stark marknad är det utmanande att hitta kloka affärer och därför är jag både glad och stolt över våra senaste transaktioner. Dessa ökar vår förvärvskapacitet och kapacitet för nyproduktion ytterligare, vilket möjliggör fortsatt kloka affärer och att vi även framåt når våra finansiella mål med god marginal.

Tack till alla som är med på resan!



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.

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.

Mål

- Trianon har som mål att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen. För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive räntekostnader för derivat.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.

Strategi

- Trianon ska fokusera på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö med omnejd.
- Trianon ska förvärva nya fastigheter med utvecklingspotential i Malmö med omnejd med fokus på bostads- och samhällsfastigheter. Utvecklingspotential i fastigheten kan innebära t.ex. konvertering, ombyggnad eller potential för utbyggnad genom byggrätter. Utvecklingspotential kan även finnas i form av bidrag till utveckling eller förändring i ett geografiskt område.

- Utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Utveckla fastighetsportföljen genom fortsatt nybyggnation av hyresrätter i Malmö med omnejd.
- Färdigutvecklade fastigheter kan avyttras.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors-, och samhällsfastigheter belägna i Malmö samt Svedala, Burlövs och Skurups kommuner. Trianon konsoliderar 84 fastigheter och deläger ytterligare 5 fastigheter som redovisas som intresseföretag och joint venture vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 415 000 kvm exklusive cirka 3 000 stycken garage- och parkeringsplatser. Fastighetsvärdet uppgick till 9,7 Mdkr vid periodens slut.

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.

Sociala mål

- Minska arbetslösheten i våra områden
- Anställa boende
- Bygga fler nya lägenheter med rimlig hyra
- Renovera rimligt
- Minska hemlösheten
- Minska omflyttningsgraden

Miljömål

- Minska energiförbrukningen
- Använda förnybara energikällor

I Trianons hållbara hybridobligation ingår både sociala och miljörelaterade hållbarhetsmål för att utveckla områden i södra och östra Malmö där delar av Trianons bestånd finns. Utfallet av hybridobligationen rapporteras årligen i maj samt i bolagets års- och hållbarhetsredovisning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.



Aktier

Bolaget har totalt 37 465 500 aktier och dessa fördelar sig på 1 521 118 A-aktier och 35 944 382 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 5 115 556 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 93 663 750 kronor och kvotvärdet per aktie till 2,50 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 segmentet Mid Cap. Stängningskursen den 30 juni 2021 var 194,50 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 7,0 Mdkr den 30 juni 2021.

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 78 kronor. Vid full konvertering innebär det att 146 153 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.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0009921471

Aktiekapitalets utveckling

Besluts- tidpunkt	Händelse	Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen		Summa aktier	Aktiekapital (SEK)	
		A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-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 (1:4)	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		1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
Summa				1 521 118	35 944 382	37 465 500		93 663 750



Ägare

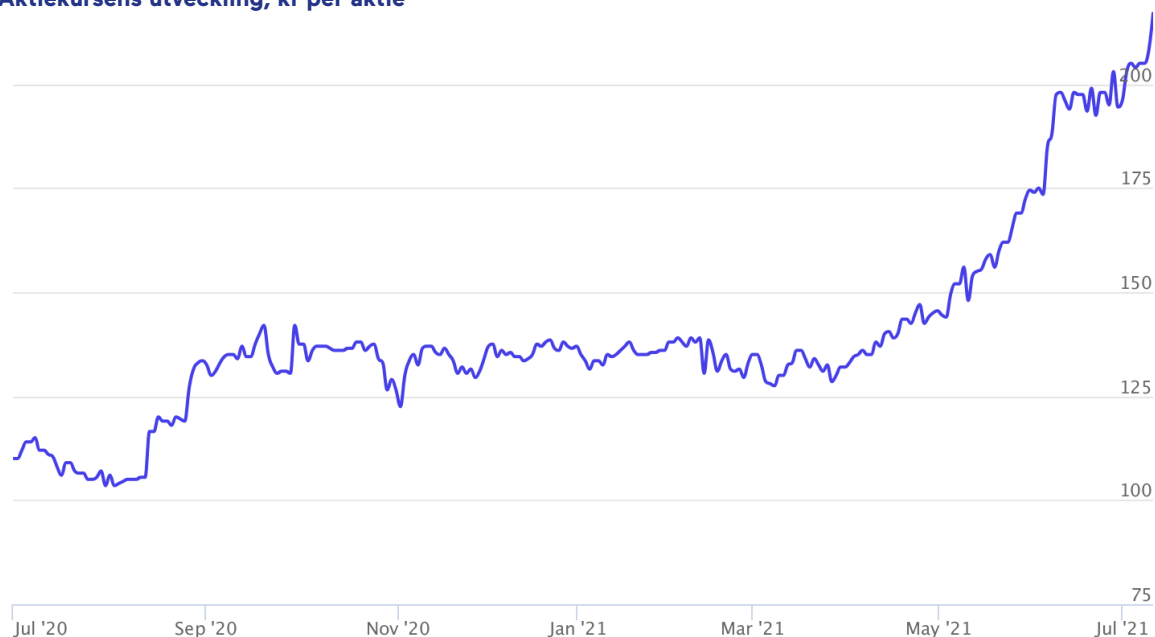
De två största ägarna i Trianon är Jan Barchan via bolag och Olof Andersson privat och via bolag, som vardera representerar cirka 28 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster.

Ägandet av bolagets totala antal aktier framgår enligt tabell nedan.

Ägare per den 30 juni 2021

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Briban Invest AB	10 350 763	27,63%	1 685 547,7	32,95%
Olof Andersson privat och via bolag	10 347 142	27,62%	1 685 185,6	32,94%
AB Grenspecialisten	3 752 524	10,02%	375 252,4	7,34%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 546 001	9,46%	354 600,1	6,93%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 008 985	2,69%	168 961,9	3,30%
SEB Sverigefond Småbolag	966 833	2,58%	96 683,3	1,89%
Fosielund Holding AB	930 000	2,48%	93 000,0	1,82%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	604 674	1,61%	60 467,4	1,18%
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	551 281	1,47%	55 128,1	1,08%
SEB Nanocap	469 475	1,25%	46 947,5	0,92%
Övriga aktieägare	4 937 822	13,18%	493 782,2	9,65%
Summa	37 465 500	100,00%	5 115 556,2	100,00%

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Resultat, intäkter och kostnader

Januari – juni 2021

Resultatposterna nedan avser perioden januari-juni 2021. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 303,3 Mkr (263,2), vilket motsvarar en ökning med 15 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Hyresintäkterna har påverkats negativt av pandemin med cirka 3,9 Mkr beroende på minskade omsättningshyror och hyresrabatter. Hyresrabatter har redovisats i den period som de skulle ha infallit.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 5,5 Mkr (4,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94).

Det totala hyresvärdet den 30 juni 2021 uppgick till 648,9 Mkr (624,1). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt uthyrning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 116,0 Mkr (97,2). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första och andra kvartalet.

Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 68 (58) 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 188,6 Mkr (167,3) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 13 procent.

Överskottsgraden uppgick till 62 procent (64).

Central administration

Central administration uppgick till 24,9 Mkr (21,6). 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 75 (65) varav 36 (31) tjänstepersoner.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 0,0 Mkr (0,2 Mkr) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 0,5 Mkr (0,2).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 42,3 Mkr (40,3) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,1 procent (2,2). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter medan omförhandling av lån och lägre kostnader för obligationsfinansiering har minskat den genomsnittliga räntekostnaden.

Räntekostnader för nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 3,4 Mkr (3,2).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 487,4 Mkr (103,6) för perioden. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt marknadsvärdeförändring i bostadsbeståndet.

Samtliga fastigheter har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,4 procent (4,7) samt för bostadsfastigheter till 4,1 procent (4,4).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 39,4 Mkr (-69,9) för perioden. Av detta avser -15,4 Mkr (-13,1) under perioden betald swapränta. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.



Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -126,0 Mkr (-21,3). Uppskjuten skatt hänförligt till värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till -114,8 Mkr (-33,0) samt värdeförändringar av derivatinstrument -11,2 Mkr (11,7).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 519,4 Mkr (114,8), varav 513,0 Mkr (110,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 13,22 kronor per aktie (2,65) före utspädning och till 13,20 kronor per aktie (2,65) efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 27 procent (8) och ökningen hänförs sig främst till ökat förvaltningsresultat samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 30,4 Mkr (31,3). Rörelseresultatet uppgick till -16,8 Mkr (-12,0).

Värdeförändringar derivat uppgick till 54,0 Mkr (-8,6) 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 -11,1 Mkr (1,8) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av derivat.

Personalträff med Trianon, Hermodsdalsparken i Malmö.



Resultat, intäkter och kostnader

April – juni 2021

Resultatposterna nedan avser perioden april-juni 2021. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 152,6 Mkr (134,0), vilket motsvarar en ökning med 14 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Hyresintäkterna har påverkats negativt av pandemin med cirka 2,0 Mkr beroende på minskade omsättningshyror och hyresrabatter. Hyresrabatter har redovisats i den period som de skulle ha infallit.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 1,8 Mkr (2,4).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 52,6 Mkr (42,5). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 28 (40) 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 101,0 Mkr (91,9) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Överskottsgraden uppgick till 66 procent (69).

Central administration

Central administration uppgick till 13,3 Mkr (12,4). 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 0,2 Mkr (0,1 Mkr) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 0,3 Mkr (0,1).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 20,0 Mkr (21,2) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,0 procent (2,2).

Räntekostnader för nyttjanderätter avseende tomtträtter uppgick till 1,7 Mkr (1,6).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 208,0 Mkr (50,0) för perioden. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt marknadsvärdeförändring i bostadsbeståndet. Samtliga fastigheter har intervärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -2,2 Mkr (-20,6) för perioden. Av detta avser -7,5 Mkr (-6,2) under perioden betald swapränta. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -50,7 Mkr (-13,5).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 221,4 Mkr (72,6), varav 219,9 Mkr (70,6) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 5,64 kronor per aktie (1,74) före utspädning och till 5,62 (1,74) kronor per aktie efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 23 procent (10) och ökningen hänför sig främst till ökat förvaltningsresultat samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.



Aktuell intjäningsförmåga

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 värdet förändringar 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 derivat-instrument beräknat på nettoskulden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Hyresvärde	648,9	675,3	653,4	644,2	624,1
Vakanser*	-24,7	-27,1	-25,4	-28,9	-28,5
Kontrakterade vakanser**	-1,2	-2,5	-4,3		
Rabatter	-4,2	-5,6	-6,5	-5,1	-5,9
Hyresintäkter	618,8	640,0	617,2	610,2	589,7
Fastighetskostnader	-186,4	-190,9	-183,6	-186,1	-179,9
Fastighetsadministration	-19,6	-19,2	-18,0	-18,0	-18,0
Driftsöverskott	412,8	430,0	415,6	406,1	391,8
Överskottsgrad	67%	67%	67%	67%	66%
Central administration	-44,0	-44,0	-41,6	-41,6	-41,6
Resultat från andelar i intresseföretag	10,6	4,3	4,3	0,4	0,4
Tomträttsavgäld	-6,7	-7,0	-7,0	-6,7	-6,7
Finansiella intäkter och kostnader	-104,2	-118,0	-120,6	-117,2	-110,3
Förvaltningsresultat	268,5	265,3	250,7	241,0	233,6
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	266,5	257,7	243,1	233,4	227,3
Innehav utan bestämmande inflytande	2,0	7,6	7,6	7,6	6,3

* Vakanser har påverkats av pandemin i handelssegmentet

** Från och med 2020Q4 redovisas vakanser som är uthyrda med tillträde inom 12 månader



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, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala, Burlövs och Skurups kommuner.

Fastighetsinnehavet består av 84 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 415 000 kvm exklusive 3 000 stycken garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 75 procent av fastighetsvärdet.

Under första halvåret har 112,5 Mkr (78,3) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar i lokaler, ombyggnader samt konverteringar.

Förvärv och avyttringar

Första kvartalet 2021

Tillträde av utvecklingsfastigheten Macken 1 i Slottsstaden i Malmö. Fastigheten omfattar 1 000 kvm mark och 60 parkeringsplatser med potential för utveckling av bostäder. Fastighetsvärdet uppgick till 15 Mkr.

Förvärv och tillträde av utvecklingsfastigheten Vallen 15 i centrala Malmö. Fastigheten omfattar 800 kvm delvis tomställd kontorsyta, vilket avses konverteras till bostäder. Fastighetsvärdet uppgick till 16 Mkr.

Förvärv av bostadsfastighet i Svedala omfattande 14 000 kvm fördelat på 208 lägenheter samt byggrätter och en utvecklingsfastighet om 1 600 kvm med möjlig bostadsförtätning. Fastighetsvärdet uppgick till 169 Mkr.

Letter of intent undertecknat om försäljning av 50 procent av handelsfastigheten Landshövdingen 1, Rosengård Centrum.

Andra kvartalet 2021

Förvärv av minoritetsandelar motsvarande 32,5 procent av fastigheten Häggen 13 i centrala Malmö samt 50 procent av fastigheten Ugglan 21 i Limhamn. Efter förvärven äger Trianon 100

procent av de båda bolagen och därmed också fastigheterna.

Försäljning och frånträde av fastigheten Bryggan 2 i Limhamn omfattande den kommersiella delen av fastigheten Multihuset om cirka 7 600 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 430 Mkr.

Förvärv och tillträde av utvecklingsfastigheten Spiralen 10 på Norra Sorgenfri i Malmö. Fastigheten omfattar cirka 10 000 kvm, varav 4 300 kvm uthyrd yta samt potentiella byggrätter om cirka 15-20 000 kvm. Detaljplanearbete beräknas startas omgående för utveckling av bostäder.

Försäljning av färdigställt bostadsrättsprojekt i fastigheten Concordia 14 i centrala Malmö.

Försäljning av 50 procent av fastigheten Arlöv 22:189 omfattande 50 lägenheter i Burlövs kommun.

Förvärv av 25,6 procent av Signatur Fastigheter, noterat på Nasdaq First North Growth Market. Signatur är ett fastighetsbolag med bostäder och samhällsfastigheter i bland annat södra Sverige. Förvärvet innebär att Trianon blir största ägare och att bolaget kommer att redovisas som ett intressebolag framöver. Andelarna är redovisade till anskaffningsvärde.

Andra kvartalets försäljningar har överstigit förvärv och investeringar och därför har fastighetsvärdet totalt sett minskat med 279,5 Mkr under kvartalet.

Nyproduktion

Förstärkningar har gjorts i organisationen för att kunna byggstarta cirka 700 lägenheter inom 10-12 månader.

Projektportfölj

På följande sida finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisningar för fastigheterna Centralköket 1 i Sege Park, Badmössan 1 i Hyllie samt Svedala 25:18 i Svedala.

Ombyggnad av Concordia 14 till bostadsrätter har färdigställts under kvartalet. Tillträde ägde rum den 28 april 2021.

Närmast i tiden för projektstart av nyproduktion är lägenheter i Hyllie, Sege Park samt kvarteret Hanna med förväntad byggstart under 2021. Inom de närmaste 10-12 månaderna finns totalt 700 lägenheter i plan för nyproduktion.



Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt befintliga fastigheter							
Rosengårdsbiblioteket	0	2 000	75	7	6	2020	2022
Entré - Rolf 6, Torghuset**	0	11 900	185	14	17	2021	2022
Summa projekt befintliga fastigheter	0	13 900	260	21	23		
Projekt med gällande detaljplan							
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 500	134	0	8	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 800	111	5	6	2021	2023
Svedala 1:87 (hyresrätter)	53	4 700	112	0	6	2021	2023
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	15 400	405	9	16	2021	2024
Fjällrutan 1, Hindby (bostadsrätter)	12	1 000	34	0	0	2022	2024
Summa projekt med gällande detaljplan	314	31 400	795	14	36		
Projekt under detaljplanering							
Norra Sorgenfri, etapp 1*	253	14 000	403	8	24	2021	2024
Norra Sorgenfri, etapp 2*	136	8 000	196	4	11	2022	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	65	5 400				2022	2024
Björnen 6, Skurup	22	2 200				2022	2024
Svedala 25:18	155	12 000				2023	2024
Svedala 22:8	39	4 500				2023	2024
Östergård 3, Skurup	65	4 200				2023	2024
Macken 1, Slottstaden	35	1 600				2023	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	65	6 000				2023	2025
Spiralen 10, Norra Sorgenfri		15 000				2024	
Summa projekt under detaljplanering	835	72 900	599	12	35		
Summa projektportfölj	1 149	118 200	1 654	47	94		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3
Bunkeflostrand 155:3

*Ej tillträdde, tillträds då detaljplan vunnit laga kraft. Norra Sorgenfri Etapp 1 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd. Besked efter överklagad detaljplan förväntas hösten 2021.

**Kontor enligt detaljplan

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	70	15 000				2024	2027
Tågarp 15:4 Etapp 1 (Burlöv Center)	525	48 000				2022	2025
Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center)		100 000					
Summa	595	163 000					



Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 9 720,8 Mkr (8 732,3). Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 487,4 Mkr (103,6) för det första halvåret 2021. Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet, värdeskapande lägenhetsrenoveringar samt yieldförskjutning i bostadsbeståndet.

Fastighetsbeståndet har internvärderats vid periodens slut. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,4 procent (4,7) samt för bostadsfastigheter till 4,1 procent (4,4).

Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 har värderats till anskaffningsvärde och omfattar ej detaljplanerad mark. Fastigheten anskaffades för 500 000 kronor och omfattar 74 500 kvm mark belägen vid Öresundsbron.

Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdda byggrätter har inte värderats.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 6, där mindre värde ingår i värderingen för outnyttjade byggrätter.

Trianons fastighetsbestånd 30 juni 2021

Tabellen per fastighetskategori på nästföljande sida visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 juni 2021 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 juli 2021 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.



Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Verkligt värde vid periodens ingång	10 000,3	9 462,3	9 390,7	8 732,3	8 403,6
Investeringar via bolag*	36,6	191,9	0,0	0,0	242,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	421,1	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	45,8	66,7	61,2	20,1	36,7
Försäljning	-492,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljning till intressebolag	-77,8	0,0	-75,0	0,0	0,0
Värdeförändring	208,0	279,4	85,4	217,2	50,0
Verkligt värde vid periodens utgång	9 720,8	10 000,3	9 462,3	9 390,7	8 732,3

* Förförvärv av fastighet via bolag

Intjäningsförmåga per segment

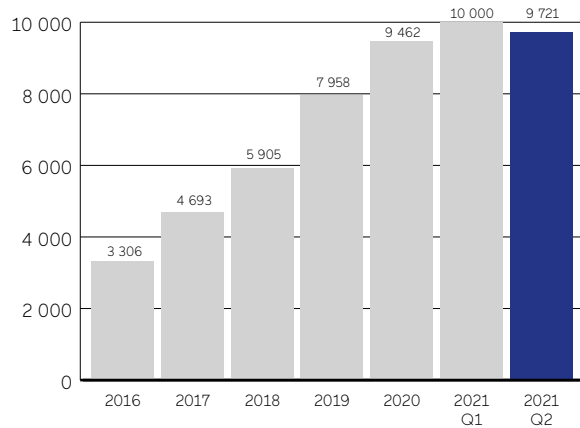
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder	55	3 861	283 584	6 665	23 502	401	1 415
Samhäll	9	111	19 963	530	26 531	35	1 778
Handel	11	91	88 302	1 958	22 176	180	2 038
Kontor	5	1	11 745	480	40 904	30	2 546
Summa exklusive projektfastigheter	80	4 064	403 594	9 633	23 868	646	1 602
Projekt	4	-	11 776	88	-	2	-
Summa inklusive projektfastigheter	84	4 064	415 370	9 721	23 868	649	1 602

	Ekonomisk uthyrnings- grad	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott, Mkr	Över- skotts- grad	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direkt- avkastning exkl admin*
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	396	259	65%	272	4,1%
Samhäll	99%	35	26	74%	27	5,1%
Handel	88%	158	107	68%	111	5,7%
Kontor	93%	28	21	75%	21	4,4%
Summa exklusive projektfastigheter	95%	616	413	67%	432	4,5%
Projekt	-	2	0	-	1	-
Summa inklusive projektfastigheter	95%	619	413	67%	432	4,4%

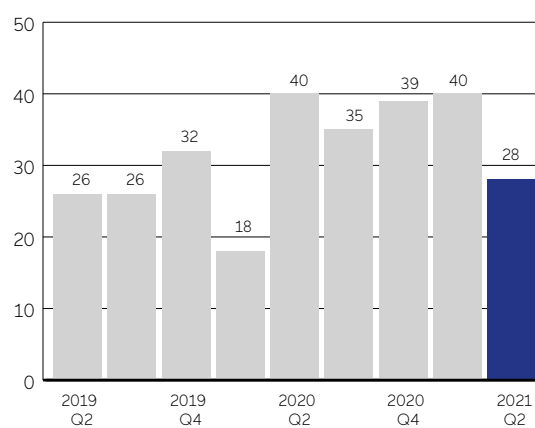
Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.



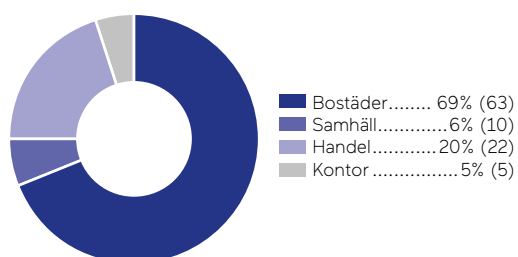
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



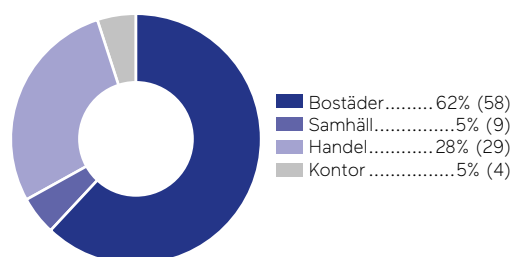
Antal renoverade lägenheter per kvartal



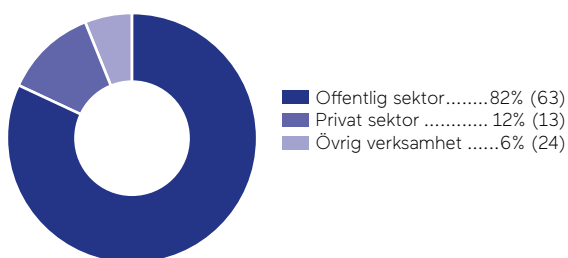
Fastighetsvärde per segment



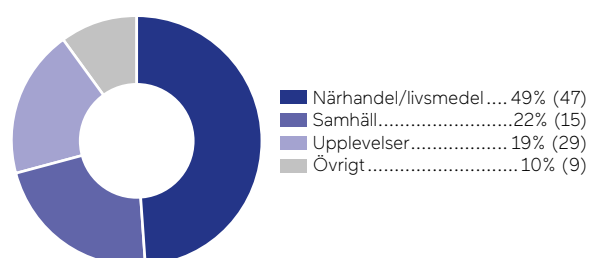
Hyresvärde per segment



Samhäll - andel av hyresvärde



Handel - andel av hyresvärde



Föregående år inom parantes.



Bostadsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Beckasinen 11	Bostad	City	3 112	42
Björnen 6	Bostad	Skurup	6 319	73
Björnen 8	Bostad	Skurup	1 674	23
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Bryggan 1	Bostad	Limhamn	2 273	30
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 876	63
Docenten 1*	Bostad	Lindängen	6 556	93
Docenten 4*	Bostad	Lindängen	4 023	51
Docenten 7*	Bostad	Lindängen	5 151	75
Docenten 8*	Bostad	Lindängen	3 655	54
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	5 434	162
Fritz 14	Bostad	City	2 738	40
Fritz 2	Bostad	City	601	10
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	232	2
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	2 070	22
Hermosdal 4*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermosdal 5*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Häggen 13	Bostad	City	17 746	232
Hälsingör 2	Bostad	City	2 357	22
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6
Jordlotten 9	Bostad	City	2 113	26
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 602	13
Korpen 42	Bostad	City	9 090	97
Laboratorn 1*	Bostad	Lindängen	7 032	98
Laboratorn 6*	Bostad	Lindängen	5 425	80
Lektorn 5*	Bostad	Lindängen	2 706	44
Lerteglet 1	Bostad	Oxie	3 965	71
Lerteglet 2	Bostad	Oxie	6 028	100
Motetten 2	Bostad	Lindängen	22 021	275
Murteglet 1	Bostad	Oxie	4 058	73
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	40
Orten 8	Bostad	City	7 897	95
Professorn 14*	Bostad	Lindängen	6 001	85
Professorn 15*	Bostad	Lindängen	4 496	54
Professorn 4*	Bostad	Lindängen	2 849	48
Professorn 5*	Bostad	Lindängen	3 060	40
Professorn 6*	Bostad	Lindängen	2 852	48
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1*	Bostad	Lindängen	5 199	70
Stacken 13*	Bostad	Lindängen	5 317	80
Stacken 9*	Bostad	Lindängen	4 641	80
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 278	25
Svedala 59:1	Bostad	Svedala	4 736	64
Svedala 59:3	Bostad	Svedala	4 662	72
Svedala 59:4	Bostad	Svedala	4 662	72
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 585	34
Vårsången 6*	Bostad	Lindängen	30 732	400
Vårsången 8*	Bostad	Lindängen	14 220	154
Östergård 3**	Bostad	Skurup	14 193	197
Summa			283 584	3 861

* Tomträtt

** Under 2021 Q2 reglerades fastigheterna Östergård 1 och Östergård 2 in i fastigheten Östergård 3.



Samhällsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21
Gunghästen 1	Samhäll	Jägersro	9 375	
Håkanstorp 9*	Samhäll	City	903	16
Katrinelund 19*	Samhäll	City	318	
Månskäran 1*	Samhäll	Husie	443	
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Storken 32	Samhäll	City	2 537	
Ugglan 21	Samhäll	Limhamn	1 342	26
Summa			19 963	111

* Tomträtt

Handelsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Gefion 1	Handel	Lindängen	1 500	
Landshövdingen 1*	Handel	Rosengård	31 860	
Nötskrikan 18	Handel	City	907	
Rolf 6	Handel	City	10 695	37
Siljan 22	Handel	Limhamn	6 827	48
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	2 170	
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Uno 5	Handel	City	26 954	
Vakteln 14	Handel	Limhamn	923	6
Vipan 9	Handel	Limhamn	5 019	
Summa			88 302	91

* Tomträtt

Kontorsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Druvan 1	Kontor	City	2 706	
Liljan 12*	Kontor	City	682	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Residenset 4	Kontor	City	3 235	1
Vallen 15	Kontor	City	810	
Summa			11 745	1

* Tomträtt

Projektfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Bunkeflostrand 155:3		Limhamn		
Macken 1		City		
Spiralen 10		City	10 176	
Svedala 22:8		Svedala	1 600	
Summa			11 776	0

Avtal om förvärv, ej tillträdde fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Smedjan 13	Projekt	City		
Smedjan 15	Projekt	City		
Svedala 1:87	Bostad	Svedala	3 670	53
Terapisalen 2	Projekt	City	1 115	
Summa			4 785	53

Delägda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Arlöv 22:189*	Bostad	Burlöv	5 137	50
Bojen 1	Projekt	Limhamn		
Fendern 1	Projekt	Limhamn		
Svedala 8:16	Handel	Svedala	3 405	6
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Handel	Burlöv	43 000	
Summa			51 542	56

* Tomträtt



Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 446,0 Mkr (5 071,1) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från fem olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 346,9 Mkr (326,5) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Under första kvartalet återbetalades ett obligationslån om 328 Mkr, vilket ersattes med bankfinansiering till väsentligt lägre ränta. Ett nytt icke säkerställt obligationslån emitterades i februari om ett belopp på 250 Mkr, under en total ram om 500 Mkr. Löptiden uppgår till 2,5 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,75 procent utan Stiborgolv och är noterat på Nasdaq Stockholm. Ytterligare 100 Mkr emitterades under andra kvartalet under samma obligationsram, vilket ger totalt utestående belopp om 350 Mkr.

Långfristiga ägarlån uppgick till 0,0 Mkr (26,8) 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 2 320 Mkr (2 360) säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,3 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,1 procent (2,2) inklusive swapräntor.

Derivatskulden uppgick till 112,6 Mkr (190,3) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1,2 år.

Belåningsgraden uppgick till 54,1 procent (56,8).

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 initial 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 4 020,0 Mkr (3 017,3), varav 3 992,1 Mkr (2 927,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 17,8 Mkr (14,4).

Utdelning för 2020 med 1,80 kr per aktie (0,00) motsvarande 67,4 Mkr (0,0) har minskat det egna kapitalet.

Eget kapital per aktie uppgick till 106,55 (80,28) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 95,07 kronor per aktie (69,52).

Soliditeten uppgick till 37,9 procent (32,9) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 184,9 Mkr (107,1). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -95,2 Mkr (-70,6). Kassaflödet har påverkats av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter om -278,2 Mkr (-463,0). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 728,0 Mkr (385,0), amorteringar av lån om -66,1 Mkr (-47,6), utdelning på hybridobligation om -17,8 Mkr (-14,4) samt utdelning om -68,4 Mkr (0,0). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 103,4 Mkr (89,7) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

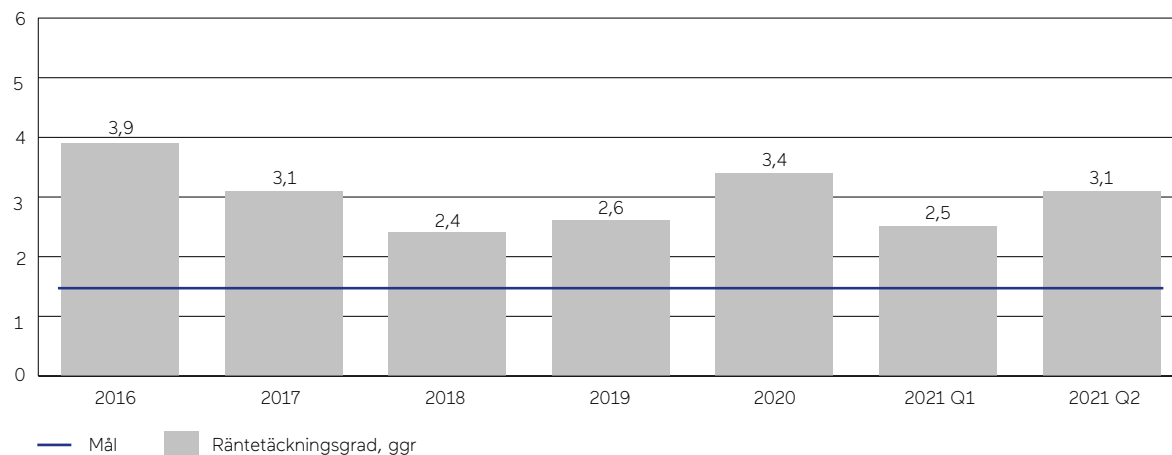
Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 184,9 Mkr (107,1).

Finansiella derivatinstrument

Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2024	100	0,9	0,4%
2025	350	1,0	0,4%
2026	300	11,1	1,1%
2028	870	81,5	1,8%
2029	700	18,2	0,9%
	2 320	112,6	1,2%



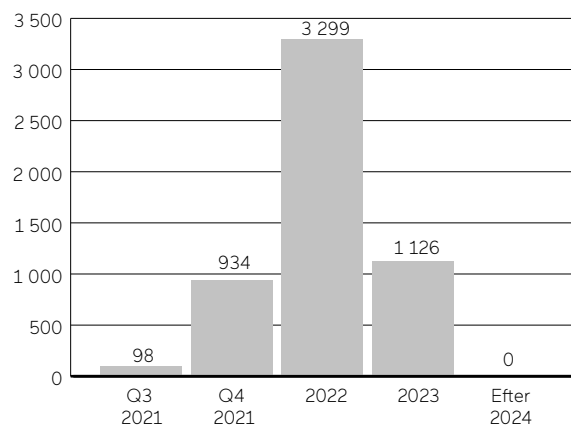
Räntetäckningsgrad, ggr



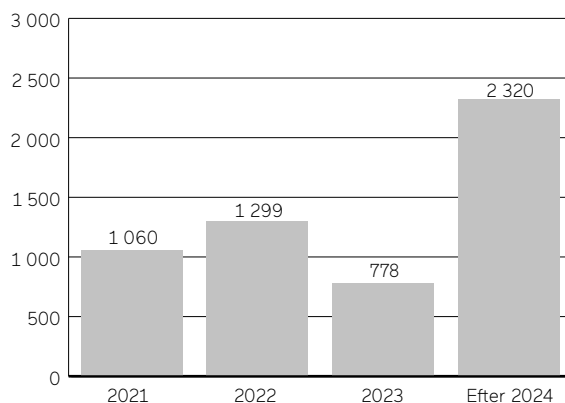
Räntetäckningsgrad

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

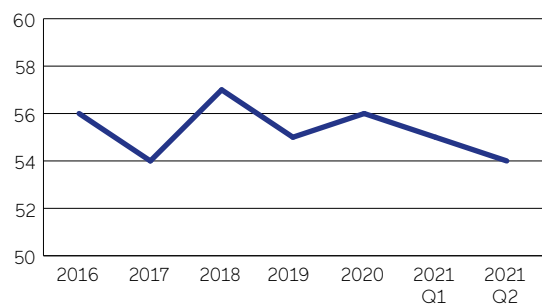
Kapitalbindning, Mkr



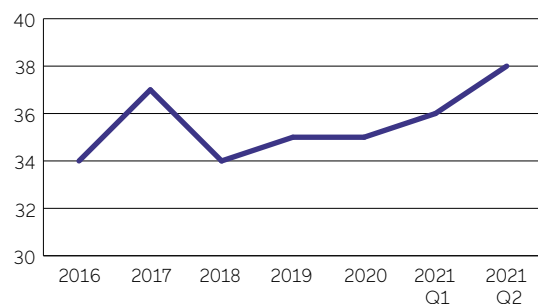
Räntebindning, Mkr



Beläningsgrad, %



Soliditet, %



Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	152,6	134,0	303,3	263,2	553,2
Övriga intäkter	1,0	0,4	1,3	1,3	2,6
Fastighetskostnader	-52,6	-42,5	-116,0	-97,2	-187,3
Driftnetto	101,0	91,9	188,6	167,3	368,5
Central administration	-13,3	-12,4	-24,9	-21,6	-52,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,2	0,1	0,0	0,2	83,8
varav förvaltningsresultat	0,3	0,1	0,5	0,2	0,5
Finansiella intäkter	0,1	0,0	0,6	0,1	0,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,7	-1,6	-3,4	-3,2	-6,4
Finansiella kostnader	-20,0	-21,2	-42,3	-40,3	-85,7
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	66,3	56,8	118,6	102,5	307,5
Förvaltningsresultat	66,4	56,8	119,1	102,5	224,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	208,0	50,0	487,4	103,6	406,2
Värdeförändring derivat	-2,2	-20,6	39,4	-69,9	-62,3
Resultat före skatt	272,1	86,2	645,4	136,2	651,4
Skatt på periodens resultat	-50,7	-13,5	-126,0	-21,3	-113,9
Periodens resultat	221,4	72,6	519,4	114,8	537,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	221,4	72,6	519,4	114,8	537,4
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	219,9	70,6	513,0	110,9	519,7
Innehav utan bestämmande inflytande	1,5	2,0	6,4	3,9	17,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*, ***	5,64	1,74	13,22	2,65	13,24
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning**, ***	5,62	1,74	13,20	2,65	13,23
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	37 465,5	36 465,5	37 465,5	36 465,5	36 946,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	37 541,6	36 492,4	37 534,6	36 500,0	36 993,3

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 1 000 000 aktier den 8 juli 2020.

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

*** Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten för tredje kvartalet 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen, se sidan 33.



Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 720,8	8 732,3	9 462,3
Nyttjanderätt, tomträtter	199,5	194,2	194,2
Materiella anläggningstillgångar	1,1	3,6	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	9 921,4	8 930,1	9 657,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	255,4	6,9	93,5
Fordringar på intresseföretag och joint venture	155,3	0,0	136,5
Andra långfristiga fordringar	1,6	1,8	1,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	412,3	8,6	231,7
Uppskjuten skattefordran	43,5	59,9	57,4
Summa anläggningstillgångar	10 377,2	8 998,6	9 946,9
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	54,5	58,6	76,2
Likvida medel	184,9	107,1	280,1
Summa omsättningstillgångar	239,4	165,7	356,3
SUMMA TILLGÅNGAR	10 616,6	9 164,3	10 303,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 992,1	2 927,4	3 532,3
Innehav utan bestämmande inflytande	27,9	89,9	102,9
Summa eget kapital	4 020,0	3 017,3	3 635,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder*	2 663,9	1 135,1	4 059,6
Leasingskulder	199,5	194,2	194,2
Derivatinstrument	112,6	190,3	166,5
Uppskjuten skatteskuld	689,5	500,9	586,8
Summa långfristiga skulder	3 665,5	2 020,5	5 007,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder*	2 782,1	3 936,0	1 486,6
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,8
Övriga kortfristiga skulder	149,0	190,5	173,5
Summa kortfristiga skulder	2 931,1	4 126,5	1 660,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 616,6	9 164,3	10 303,2

* Den finansiella informationen för jämförelseperioden 2020-06-30 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel.
För mer information se redovisningsprinciper.



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Totalt eget kapital vid periodens början	3 635,2	2 916,8	2 916,8
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	3 532,3	2 830,9	2 830,9
Nyemission	0,0	0,0	111,9
Utdelning	-67,4	0,0	0,0
Emission hybridobligation	0,0	0,0	99,7
Utdelning hybridobligation	-17,8	-14,4	-29,9
Förvärv minoritet	32,1	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	513,0	110,9	519,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	3 992,1	2 927,4	3 532,3
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	102,9	85,9	85,9
Utdelning	-1,0	0,0	-0,7
Förvärv minoritet	-80,4	0,0	0,0
Periodens resultat	6,4	4,0	17,7
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	27,9	89,9	102,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	4 020,0	3 017,3	3 635,2

Nyproduktion av 73 lägenheter med byggstart 2021 i Hyllie i Malmö.



Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftnetto	188,7	167,2	368,5
Central administration	-24,9	-21,6	-52,9
Betalt finansnetto	-61,1	-56,6	-120,4
Ej kassaflödespåverkande poster	0,7	0,7	1,3
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	103,4	89,7	196,5
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	30,4	-21,5	-27,9
Förändringar av rörelseskulder	-98,5	1,2	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35,3	69,4	178,5
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-112,4	-78,2	-599,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-282,9	-382,7	-382,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,1	-2,1	0,0
Förvärv av intressebolag	-126,9	0,0	0,0
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterbolag	225,8	0,0	0,0
Försäljning av dotterbolag till intressebolag och joint venture	36,6	0,0	59,1
Investering fordringar intressebolag och joint venture	-18,3	0,0	-116,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-278,2	-463,0	-1 039,5
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	728,0	385,0	908,0
Amortering av lån	-66,1	-47,6	-125,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-428,0	0,0	0,0
Emission	0,0	0,0	111,9
Hybridobligation	-17,8	-14,4	69,8
Utbetald utdelning	-68,4	0,0	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	147,7	323,0	963,4
Periodens kassaflöde	-95,2	-70,6	102,4
Likvida medel vid periodens ingång	280,1	177,7	177,7
Likvida medel vid periodens utgång	184,9	107,1	280,1



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 33.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel.
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%.
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,5 ggr.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.

Finansiella	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Avkastning på eget kapital, %	22,5%	9,8%	27,1%	7,7%	16,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	2,8	2,7	3,4
Soliditet, %	37,9%	32,9%	37,9%	32,9%	35,3%
Genomsnittlig ränta, %	2,0%	2,2%	2,1%	2,2%	2,3%
Förvaltningsresultat, Mkr	66,4	56,8	119,1	102,5	224,2
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	17,0%	23,0%	16,2%	31,4%	26,4%
Resultat före skatt, Mkr	272,1	86,2	645,4	136,2	651,4
Periodens totalresultat, Mkr	221,4	72,6	519,4	114,8	537,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	219,9	70,6	513,0	110,9	519,7
Eget kapital, Mkr	4 020,0	3 017,3	4 020,0	3 017,3	3 635,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	3 992,1	2 927,4	3 992,1	2 927,4	3 532,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 562,0	2 535,2	3 562,0	2 535,2	3 084,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 750,7	3 558,7	4 750,7	3 558,7	4 228,2
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 320,6	3 166,5	4 320,6	3 166,5	3 780,4
Balansomslutning, Mkr	10 616,6	9 164,3	10 616,6	9 164,3	10 303,2

Aktierelaterade	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Antal utestående aktier, tusental	37 465,5	36 465,5	37 465,5	36 465,5	37 465,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	37 465,5	36 465,5	37 465,5	36 465,5	36 946,4
Eget kapital per aktie, kr	106,55	80,28	106,55	80,28	94,28
Eget kapital per aktie, kr**	95,07	69,52	95,07	69,52	82,33
Resultat per aktie, kr*	5,64	1,74	13,22	2,65	13,24
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	126,80	97,59	126,80	97,59	112,86
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	115,32	86,84	115,32	86,84	100,90

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter, Mkr	152,6	134,0	303,3	263,2	553,2
Driftsöverskott, Mkr	101,0	91,9	188,6	167,3	368,5
Hysesvärde, Mkr	648,9	624,1	648,9	624,1	653,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3%	94,5%	95,3%	94,5%	94,5%
Överskottsgrad, %	66,2%	68,6%	62,2%	63,5%	66,6%
Belåningsgrad, %	54,1%	56,8%	54,1%	56,8%	55,7%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	75%	73%	75%	73%	75%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	415	382	415	382	402



Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	152,6	134,0	303,3	263,2	553,2
Övriga intäkter	1,0	0,4	1,3	1,3	2,6
Fastighetskostnader	-52,6	-42,5	-116,0	-97,2	-187,3
Driftnetto	101,0	91,9	188,6	167,3	368,5
Överskottsgrad, %	66,2%	68,6%	62,2%	63,5%	66,6%
Eget kapital	4 020,0	3 017,3	4 020,0	3 017,3	3 635,2
Balansomslutning	10 616,6	9 164,3	10 616,6	9 164,3	10 303,2
Soliditet, %	37,9%	32,9%	37,9%	32,9%	35,3%
Räntebärande skulder, långfristiga	2 663,9	1 135,1	2 663,9	1 135,1	4 059,6
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 782,1	3 936,0	2 782,1	3 936,0	1 486,6
Likvida medel	-184,9	-107,1	-184,9	-107,1	-280,1
Räntebärande nettoskuld	5 261,1	4 964,0	5 261,1	4 964,0	5 266,1
Förvaltningsfastigheter	9 720,8	8 732,3	9 720,8	8 732,3	9 462,3
Belåningsgrad, %	54,1%	56,8%	54,1%	56,8%	55,7%
Resultat före skatt	272,1	86,2	645,4	136,2	651,4
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-205,8	-29,4	-526,8	-33,7	-343,9
Återläggning av räntekostnader	20,0	21,2	42,3	40,3	85,7
Justerat resultat före skatt	86,3	78,0	160,9	142,8	393,2
Finansiella kostnader	-20,0	-21,2	-42,3	-40,3	-85,7
Räntekostnader derivat	-7,5	-6,2	-15,4	-13,1	-28,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-27,5	-27,4	-57,7	-53,4	-114,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	2,8	2,7	3,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	219,9	70,6	513,0	110,9	519,7
Beräknat årstakt	879,6	282,6	1 026,0	221,9	519,7
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 904,3	2 895,8	3 780,3	2 874,1	3 103,1
Avkastning på eget kapital, %	22,5%	9,8%	27,1%	7,7%	16,7%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 992,1	2 927,4	3 992,1	2 927,4	3 532,3
Återläggning av uppskjuten skatt	689,5	500,9	689,5	500,9	586,8
Återläggning av derivat	112,6	190,3	112,6	190,3	166,5
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-43,5	-59,9	-43,5	-59,9	-57,4
Långsiktigt substansvärde	4 750,7	3 558,7	4 750,7	3 558,7	4 228,2
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-430,1	-392,2	-430,1	-392,2	-447,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	4 320,6	3 166,5	4 320,6	3 166,5	3 780,4



Moderbolagets räkenskaper

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	15,1	15,8	30,4	31,3	61,1
Resultat från andel i intresseföretag	0,2	0,0	0,0	0,0	1,6
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Summa rörelseintäkter	15,4	15,8	30,4	31,3	62,9
Rörelsens kostnader	-22,6	-22,2	-47,2	-43,3	-95,2
Rörelseresultat	-7,2	-6,4	-16,8	-12,0	-32,3
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i intresseföretag	83,0	0,0	83,0	0,0	-3,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,4	4,7	11,9	10,0	31,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11,4	-12,5	-24,6	-25,5	-53,8
Värdeförändringar derivat	5,0	-2,2	54,0	-8,6	8,8
Resultat efter finansiella poster	74,8	-16,5	107,5	-36,1	-49,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	49,4
Resultat före skatt	74,8	-16,5	107,5	-36,1	0,2
Skatt på periodens resultat	-1,0	0,5	-11,1	1,8	-0,6
Periodens resultat	73,8	-16,0	96,4	-34,3	-0,4



Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	668,4	646,5	637,2
Fordringar på koncernföretag	1 428,4	1 189,0	1 508,4
Finansiella anläggningstillgångar	1 183,3	995,1	876,6
Summa anläggningstillgångar	3 280,1	2 830,6	3 022,2
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	26,9	20,6	22,8
Kassa och bank	177,7	89,8	235,9
Summa omsättningstillgångar	204,6	110,4	258,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 484,7	2 941,0	3 280,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	125,1	122,7	125,1
Fritt eget kapital	1 280,2	1 041,3	1 268,9
Summa eget kapital	1 405,3	1 164,0	1 394,0
Avsättningar för skatter	10,7	10,6	10,7
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån*	360,4	7,3	613,7
Övriga långfristiga skulder	11,4	11,4	11,4
Derivatinstrument	112,6	188,9	166,7
Skulder till koncernföretag	1 061,9	725,7	869,0
Summa långfristiga skulder	1 546,3	933,3	1 660,8
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut*	462,4	773,2	179,3
Övriga skulder	60,0	59,9	36,1
Summa kortfristiga skulder	522,4	833,1	215,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 484,8	2 941,0	3 280,9

* Den finansiella informationen för jämförelseperioden 2020-06-30 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel. För mer information se redovisningsprinciper.



Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Mkr	Totalt		Bostäder		Samhäll		Handel		Kontor	
	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020
Hysesintäkter	302,9	263,2	193,0	155,3	27,4	25,0	68,7	69,4	13,8	13,5
Fastighetskostnader	-115,5	-97,2	-79,4	-61,5	-7,0	-6,3	-25,3	-26,0	-3,8	-3,4
Driftnetto	187,4	166,0	113,6	93,8	20,4	18,7	43,4	43,4	10,0	10,1
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-3,4	-3,2	-2,7	-2,5	0,0	0,0	-0,7	-0,7	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	482,8	60,1	360,2	27,1	60,2	10,0	62,4	23,0	0,0	0,0
Segmentsresultat	666,8	222,9	471,1	118,4	80,6	28,7	105,1	65,7	10,0	10,1
Ej fördelade poster										
Driftnetto avseende projektfastigheter	-0,1	0,0								
Övriga intäkter och central administration	-23,6	-20,3								
Resultat från intresseföretag och joint venture	0,0	0,2								
Finansnetto exklusive tomträtter	-41,6	-40,2								
Värdeförändring projektfastigheter	4,6	43,5								
Värdeförändring derivat	39,4	-69,9								
Resultat före skatt	645,4	136,2								
Verkligt värde per segment	9 633,0	8 642,7	6 664,8	5 469,9	529,6	869,0	1 958,2	1 853,3	480,4	450,5
Verkligt värde projekt	87,8	89,6								
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	9 720,8	8 732,3								
Överskottsgrad, %	62,2%	63,5%	58,9%	60,4%	74,5%	74,8%	63,2%	62,5%	72,5%	74,8%

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, samhäll, handel och kontor. 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.

Under 2020 har i samband med bolagets ansökan om upptagande av handel på Nasdaq Stockholm uppkommit fråga om redovisning av vissa av bolagets långfristiga skulder, huruvida dessa rätteligen skulle klassificerats som kortfristiga. Bolaget har analyserat frågan och funnit att vissa av skulderna är av sådan karaktär att de inte bör klassificerats som långfristiga. Som en konsekvens av detta har omklassificering skett mellan långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder. Rättelse har skett genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt för perioden 2020-06-30 med 3 875,8 Mkr. Inga av Trianons väsentliga nyckeltal har påverkats av omklassificeringen.

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.

Moderbolaget har precis som koncernen omklassificerat långfristiga och kortfristiga skulder för perioden 2020-06-30 om 764,2 Mkr.

Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2020. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020. 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 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 2020, sidan 112, 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 2020.



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 15 juli 2021

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.

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. Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen. 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 och kommersiella fastigheter i Malmö med omnejd. Företaget verkar för ett hållbart boende både socialt och miljömässigt och har sitt fastighetsbestånd i områden som centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Oxie, Rosengård, Hermodsdal samt i Svedala, Burlövs och Skurups kommuner. Företaget 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 sedan 17 december 2020 noterat på Nasdaq Stockholm.

Finansiell kalender:

Delårsrapport Q3 2021.....	2021-11-10
Bokslutskommuniké 2021	2022-02-18
Delårsrapport Q1 2022.....	2022-05-05
Delårsrapport Q2 2022	2022-07-12
Delårsrapport Q3 2022.....	2022-11-03

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 94 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