

Q4

Bokslutskommuniké januari-december 2021
Fastighets AB Trianon (publ)

Resultat i korthet för perioden januari-december 2021

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent och uppgick till 618,1 Mkr (553,2).
- Driftsöverskottet ökade med 7 procent och uppgick till 396,0 Mkr (368,5) och överskottsgraden uppgick till 64 procent (67).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent och uppgick till 253,1 Mkr (224,2).
- Periodens resultat uppgick till 1 310,5 Mkr (537,4) varav 1 305,0 Mkr (519,7) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden om 33,64 kr (13,24) före utspädning samt 33,57 kr (13,23) efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 311,2 Mkr (406,2).
- Värdeförändring derivat uppgick till 66,5 Mkr (-62,3).

Resultat i korthet fjärde kvartalet 2021

- Hyresintäkterna ökade med 8 procent och uppgick till 159,9 Mkr (147,7).
- Driftsöverskottet ökade med 3 procent och uppgick till 101,5 Mkr (98,9) och överskottsgraden uppgick till 64 procent (67).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent och uppgick till 64,0 Mkr (53,9).
- Periodens resultat uppgick till 532,3 Mkr (192,6) varav 532,5 Mkr (180,7) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden om 13,67 kr (4,57) före utspädning samt 13,63 kr (4,56) efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 608,5 Mkr (85,4).
- Värdeförändring derivat uppgick till 13,8 Mkr (10,1).

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 37 visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 18 februari 2022 kl 08.00.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Genomför riktad nyemission av 1,5 miljoner aktier och tillförs 398 Mkr före emissionskostnader.
- Förvärvar 174 lägenheter i centrala Malmö till ett värde av 630 Mkr, en samhällsfastighet i centrala Malmö samt en handelsfastighet i bostadsområdet Hermodsdal i Malmö.
- Trianon och Lernacken Fastigheter förvärvar utvecklingsfastighet i centrala Malmö med möjlig bygggrätt om 8 000-10 000 BTA bostäder.
- Tecknar flera längre hyresavtal inom samhällsservice och bostadsnära handel. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 0,8 Mkr (1,4) och nya hyreskontrakt tecknas om 13 Mkr, varav joint ventures stod för 6 Mkr.
- Klartecken att byggstarta 500 bostäder i Rosengård och Norra Sorgenfri efter att detaljplanerna vunnit laga kraft.
- Byggstart av 73 lägenheter i Hyllie och 65 lägenheter i Sege Park. Dessa byggs sannolikt med investeringsstödet för rimliga hyresnivåer.
- Styrelsen beslutar om uppdaterade finansiella mål och hållbarhetsmål avseende 2022-2024.
- Valberedningen inför årsstämman 2022 meddelas.

Händelser efter periodens utgång

- Flera hyresavtal tecknas med hyresgäster inom samhällsservice på Limhamn, i Hyllie 9:5, i Rosengård Centrum, i Entré i Malmö och i kvarteret Hanna i Burlöv.
- Styrelsen föreslår årsstämman utdelning om 2,00 kronor per aktie (1,80), vilket motsvarar cirka 31 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.
- Styrelsen föreslår årsstämman att genomföra en aktiesplit med villkor om 4:1.

Januari-december 2021

Hyres- Intäkter	Driftsöver- skott	Förvaltnings- resultat	Periodens resultat	Fastighets- värde
618 Mkr	396 Mkr	253 Mkr	1 310 Mkr	12 666 Mkr

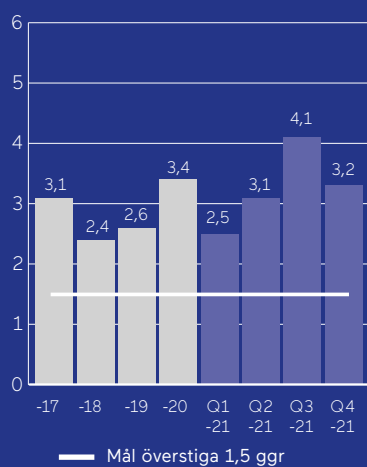
Nyckeltal	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hyresintäkter, Mkr	160	148	618	553
Driftöverskott, Mkr	102	99	396	368
Förvaltningsresultat, Mkr	64	54	253	224
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	608	85	1 311	406
Periodens totalresultat, Mkr	532	193	1 310	537
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	12 666	9 462	12 666	9 462
Balansomslutning, Mkr	13 581	10 303	13 581	10 303
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	5,1	3,2	3,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	45%	21%	31%	17%
Belåningsgrad, %	54%	56%	54%	56%
Soliditet, %	39%	35%	39%	35%
Eget kapital per aktie, kr	132,92	94,28	132,92	94,28
Eget kapital per aktie, kr*	122,41	82,33	122,41	82,33
Resultat per aktie, kr	13,67	4,57	33,64	13,24
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	155,15	112,86	155,15	112,86
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	144,64	100,90	144,64	100,90
Hyresvärde, Mkr	738	653	738	653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	94%	95%	94%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	488	402	488	402

* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.



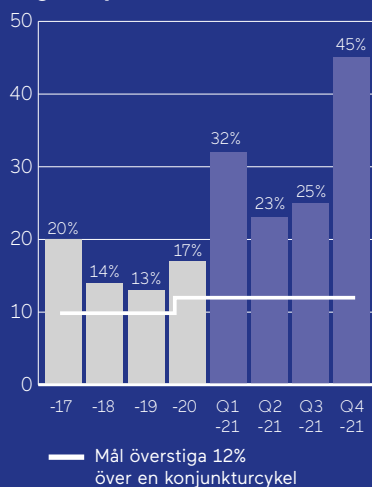
Finansiella mål

Räntetäckningsgrad, ggr



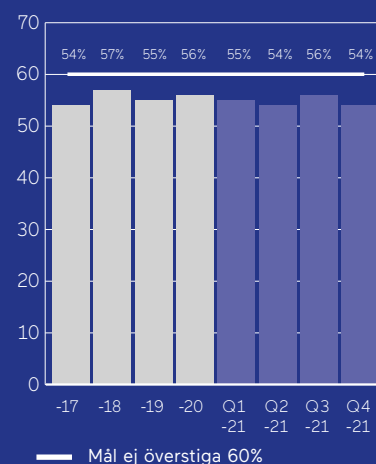
Nytt finansiellt mål 1,75 ggr från 2022

Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



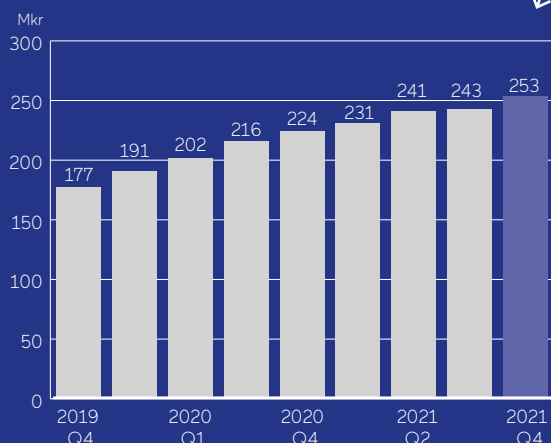
Ökning med 13%

Belåningsgrad, %

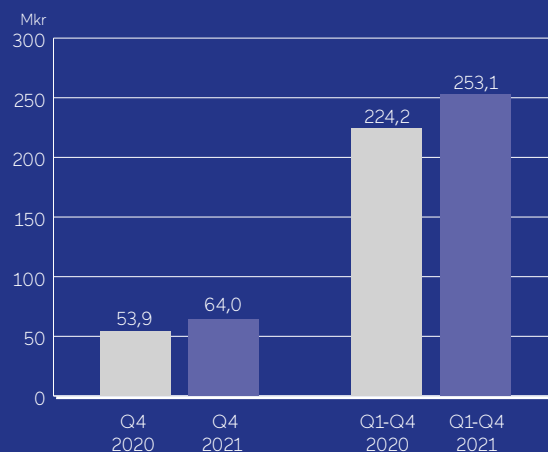


Ökning med 13%

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån

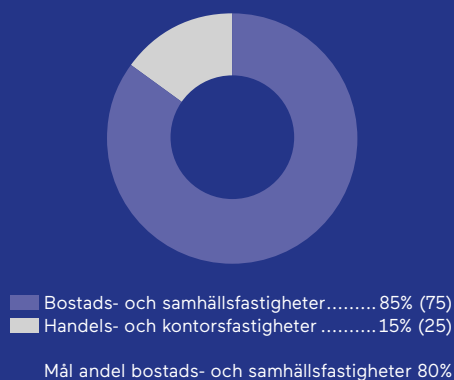


Förvaltningsresultat, Mkr



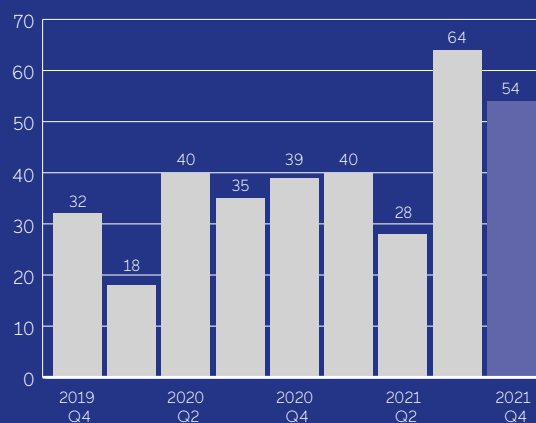
Mål ökning med 12% årligen

Andel av fastighetsvärde



Detta mål är uppnått och utgår i de nya målen 2022-2024

Antal renoverade lägenheter per kvartal



Mål: Renovera 200 lägenheter per år, utfall 2021: 186



VD har ordet

2021 – Det mest lönsamma året i Trianons historia



2021 var det hittills mest lönsamma året i Trianons historia. Vi hade en fortsatt stark tillväxt med hög lönsamhet, och uppnådde våra finansiella mål. Med god marginal uppfyllde vi dessutom målet om att bostäder och samhällsfastigheter ska utgöra minst 80 procent av fastighetsvärdet. Trianon genomförde ett flertal fastighetsförvärv under året, inte minst vårt hittills största förvärv genom köpet av Signatur Fastigheter. Sammantaget har det varit ett mycket bra år med ökad intjäningsförmåga, en högre andel bostäder och en lägre belåningsgrad.

Under 2021 ökade våra intäkter med 12 procent till 618 Mkr (553) jämfört med motsvarande period föregående år, och förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 253 Mkr (224). Ökningen av hyresintäkterna och förvaltningsresultatet beror framför allt på uthyrningen, förvärven och de värdeskapande investeringarna. Förvaltningsresultatet ligger över målet om en årlig ökning på 12 procent. Vi hade ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten, som ökade med 47 procent och uppgick till 262 Mkr (179). Vårt starka kassaflöde möjliggör en fortsatt hög investeringsnivå.

Trianon har en stark finansiell ställning

Mot bakgrund av våra offensiva förvärv under 2021 genomförde vi en nyemission om 400 Mkr, en apportemission om 60 Mkr i samband med Signatur-förvärvet samt emitterade företagsobligationer om 500 Mkr. Vid årsskiftet uppgick belåningsgraden till 53,5 procent jämfört med målet om att belåningsgraden inte får överstiga 60 procent. Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 50 procent. Det innebär att vi har ett stort förvärvsutrymme.

Stark uthyrning

Under året hade Trianon en nettouthyrning om 5,5 Mkr och totalt tecknade vi nya hyreskontrakt för 39 Mkr, varav JV-bolag stod för 11 Mkr. I Entré tecknade vi bland annat med Malmö stad, Statens Servicecenter och Sveriges BostadsrättsCentrum. När Trianon förvärvade Entré 2017 var uthyrningsgraden 48 procent och sedan dess har vi förvandlat det tidigare köpcentrumet till en fastighet med samhällsservice, närhandel, kontor, restauranger och upplevelsecentrum. Efter färdigställande av fastigheten Rolf 6 i Entré konverteras den till en renodlad samhällsfastighet om totalt 13 700 kvm och uthyrningsgraden når närmare 90 procent. Större hyreskontrakt fjärde kvartalet var i kvarteret Hanna i Burlöv med vårdföretaget Praktikertjänst och i Burlöv Center med livsmedelsbutiken Willys. Uthyrningarna är värdeskapande för Trianon och påverkar våra framtida tillväxtmöjligheter mycket positivt.

Omfattande värdeskapande investeringar

Under 2021 genomförde Trianon omfattande värdeskapande investeringar. Totalt renoverade vi 186 lägenheter och vi når därmed nästan det årliga målet om 200 lägenheter. De flesta gjordes enligt grundmodellen som ger rimliga hyreshöjningar och därmed långsiktiga hyresgäster. Renoveringarna är en viktig del i vårt sociala hållbarhetsarbete och är dessutom värdeskapande, då de ger en avkastning på 6,5-7 procent.

Transaktioner gav 1 500 nya lägenheter

Under året genomförde vi strategiska transaktioner, som innebar att vi först sålde och sedan köpte fastigheter. Det här möjliggjorde vårt bud på det noterade bolaget Signatur Fastigheter, vilket tillförde 800 lägenheter som på ett bra sätt kompletterar vårt bestånd. Ytterligare förvärv i centrala Malmö, i Svedala och på Limhamn ger en summering om totalt 1 500 förvärvade lägenheter under året.



Omfattande projektportfölj

För att möta efterfrågan på bostäder i regionen och bidra till en hållbar stadsutveckling har Trianon en omfattande projektportfölj, se sidan 16. Under året byggstartade vi 138 lägenheter i Malmö och erhöll bygglov för 111 lägenheter i Burlöv, och vi siktar på att ha byggstartat 700 lägenheter 2021-2022. Lägenheterna som byggstartades före årsskiftet kommer Trianon sannolikt att bygga med investeringsstödet då ansökningar lämnats in före decembers utgång. Att investeringsstödet tagits bort kommer att drabba hårt arbetande Malmöbor med lägre inkomster som annars hade fått mer rimliga hyror som matchar deras betalningsförmåga. Oavsett är Trianon ett entreprenörsdrivet företag som hittar nya vägar för att fullfölja projekten och leverera på vårt nya mål om en årlig investeringsvist från projektportföljen på minst 100 Mkr.

Stark ekonomisk utveckling Q4

Under det fjärde kvartalet ökade våra intäkter med 8 procent till 160 Mkr (148) genom förvärv och ökad uthyrning. De ökade intäkterna slog även igenom på driftnettot som ökade med 3 procent till 102 Mkr (99) och förvaltningsresultatet som steg med 19 procent till 64 Mkr (54).

Stark fastighetsmarknad

När jag blickar framåt ser jag en väldigt stark fastighetsmarknad under 2022. Under hösten har transaktioner gjorts på nya rekordnivåer, vilket gett lägre avkastningskrav och positiva värdeförändringar. Intresset för förvärv kommer sannolikt att vara fortsatt stort och det kan bli utmanande att hitta bra affärer. Samtidigt har vi i Trianon historiskt kunnat göra bra affärer även i en utmanande omvärld tack vare våra starka finanser. Restriktionerna i samhället har påverkat några av våra hyresgäster negativt, framför allt inom restaurang- och upplevelsesektorn. Vi ser nu ljuset i tunneln och kan förvänta oss att dessa hyresgäster levererar väsentligt högre hyresintäkter framöver.

Positiv syn för 2022

Året har rivstartat med ett antal stora uthyrningar som kommer påverka vår intjäning väldigt positivt framöver. Vi fortsätter med vårt fokus på värdeskapande investeringar, uthyrning, nyproduktion och förvärv och med två stora stadsutvecklingsprojekt, i Burlöv och Rosengård Centrum, kan vi skapa stora värden framöver. I slutet av året beslutade styrelsen om en ny affärsplan för 2022–2024 med reviderade finansiella mål som vi siktar på att uppnå. En viktig del i planen är vårt utökade hållbarhetsarbete. Det gäller både energibesparingar och en stor satsning på trygghetsskapande åtgärder med ett tydligt fokus på social hållbarhet, speciellt i områdena Lindängen och Hermodsdal i Malmö - satsningar som kommer att leda till mer attraktiva boendemiljöer och i förlängningen ökade fastighetsvärden. Sammantaget är min bedömning att 2022 kommer att kunna bli ännu ett framgångsrikt år för Trianon.

På 15 år har Trianon gjort en fantastisk resa, från 5 till 90 anställda och med ett fastighetsvärde som stigit från 200 Mkr till årets 12,7 Mdkr. Här vill jag passa på att tacka kunder, aktieägare och samarbetspartners för förtroendet, och framför allt vill jag rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare som bidrar med fantastiska insatser varje dag. Nu fortsätter resan!



Olof Andersson, VD



Kort om Trianon

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, 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.

Finansiella mål

I och med att målet om 80 procent bostäder och samhällsfastigheter är uppnått har styrelsen den 9 november 2021 beslutat om uppdaterade finansiella mål 2022-2024.

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen (oförändrat).
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel (oförändrat).
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60% (oförändrat).
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75 ggr (nytt, tidigare mål 1,5 ggr).
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr (nytt).

Nya mål
2022-2024



Hållbarhetsmål

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

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

- Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022-2024 (nytt).

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

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 hållbarhetsmålen rapporteras årligen i maj samt i bolagets års- och hållbarhetsredovisning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Strategi

- Fokusera på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö med omnejd.
- Förvärva nya fastigheter med utvecklingspotential med fokus på bostads- och samhällsfastigheter.
- Utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Utveckla fastighetsportföljen genom fortsatt nybyggnation av bostäder.
- Färdigutvecklade fastigheter kan avyttras.
- Aktivt arbeta för att nå hållbarhetsmålen med ett hållbarhetsarbete som genomsyrar hela organisationen.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors-, och samhällsfastigheter belägna i Malmö samt Svedalas, Burlövs och Skurups kommuner. Sedan förvärvet av Signatur Fastigheter äger Trianon även fastigheter i Trelleborg, Lund, Landskrona, Eslöv, Bjuv, Klippan, Helsingborg, Hässleholm, Osby, Vimmerby och Stockholm.

Trianon konsoliderar totalt 153 fastigheter och delägar ytterligare 6 fastigheter som redovisas som intresseföretag och joint venture vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 487 800 kvm exklusive cirka 3 000 stycken garage- och parkeringsplatser.

Fastighetsvärdet uppgick till 12,7 Mdkr vid periodens slut.



Aktier

Bolaget har totalt 39 251 490 aktier och dessa fördelar sig på 1 521 118 A-aktier och 37 730 372 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 5 294 155 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 98 128 725 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 31 december 2021 var 238 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 9,0 Mdkr den 31 december 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	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
2021-11-22	Nyemission	0	1 500 000	1 521 118	37 730 372	39 251 490	3 750 000	98 128 725
Summa				1 521 118	37 730 372	39 251 490		98 128 725



Ägare

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 26 procent av bolagets totala aktier samt cirka 32 procent av bolagets totala röster.

Ägandet av bolagets totala antal aktier framgår enligt tabell nedan.

Ägare per den 31 december 2021

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson privat och via bolag	10 364 235	26,40%	1 686 894,9	31,86%
Briban Invest AB	10 350 763	26,37%	1 685 547,7	31,84%
AB Grenspecialisten	3 792 524	9,66%	379 252,4	7,16%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 641 456	9,28%	364 145,6	6,88%
Mats Cederholm privat och via bolag	908 985	2,32%	158 961,9	3,00%
SEB Sverigefond Småbolag	1 374 515	3,50%	137 451,5	2,60%
Familjen Eklund privat och via bolag	947 000	2,41%	94 700,0	1,79%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	819 584	2,09%	81 958,4	1,55%
SEB Nanocap	505 475	1,29%	50 547,5	0,95%
Tredje AP-Fonden	486 103	1,24%	48 610,3	0,92%
Övriga aktieägare	6 060 850	15,44%	606 085,0	11,45%
Summa	39 251 490	100%	5 294 155	100%

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Resultat, intäkter och kostnader

Januari-december 2021

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 618,1 Mkr (553,2), vilket motsvarar en ökning med 12 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Signatur Fastigheter konsolideras sedan den 1 september 2021 och ökar hyresintäkterna med 28 Mkr under perioden.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 5,5 Mkr (8,5) och totalt tecknades nya hyreskontrakt om 39 Mkr, varav joint ventures stod för 11 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94).

Det totala hyresvärdet den 31 december 2021 uppgick till 737,8 Mkr (653,4). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter, uthyrning samt hyreshöjningar på grund av omförhandlingar av kommersiella hyreskontrakt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 227,6 Mkr (187,3). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första och sista kvartalet. Det höga elpriset i regionen har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år.

Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 186 (132) 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 396,0 Mkr (368,5) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Överskottsgraden uppgick till 64 procent (67).

Hyresintäkter, driftskostnader samt driftnetto har påverkats under tredje och fjärde kvartalet av transaktionerna avseende Rosengård Centrum och

Signatur Fastigheter. Rosengård Centrum redovisas sedan den 1 september 2021 som joint venture och Signatur Fastigheter konsolideras från och med samma datum.

Central administration

Central administration uppgick till 55,5 Mkr (52,9) och 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 89 (71) varav 50 tjänstepersoner (34). I samband med förvärvet av Signatur Fastigheter har antal anställda ökat med 14 personer.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 41,7 Mkr (83,8) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 6,5 Mkr (0,5). Värdeförändringar om 21,3 Mkr är hänförligt till omvärdering av intressebolagsandelar i Signatur Fastigheter i samband med övergång till konsolidering som dotterföretag. Vid omvärdering har det pris använts som betalades för de aktier som medförde att Trianon erhöll bestämmande inflytande i bolaget.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 90,2 Mkr (85,7) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 1,9 procent (2,3) samt exklusive swapräntor till 1,4 procent (1,7). 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 6,4 Mkr (6,4).



Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 311,2 Mkr (406,2) för perioden. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt marknadsvärdeförändring i bostadsbeståndet.

Vid periodens utgång har 81 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats. Fastigheterna från Signatur Fastigheter, några nyförvävade fastigheter under december 2021 och någon mindre projektfastighet av lägre värde har internvärderats.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 3,9 procent (4,6) samt för bostadsfastigheter till 3,6 procent (4,2).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 66,5 Mkr (-62,3) för perioden. Därutöver har värdet av derivatet minskat genom betald swapränta om -30,0 Mkr (-28,4). Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -355,5 Mkr (-113,9). Uppskjuten skatt hänförligt till värdeförändringar samt temporär skillnad för förvaltningsfastigheter uppgick till -338,1 Mkr (-120,5)

samt värdeförändringar av derivatinstrument -19,7 Mkr (7,0), skatt avseende obeskattade reserver i dotterbolag -1,0 Mkr (-1,1) samt förändring av uppskjuten skattefordran 15,6 Mkr (4,8). Aktuell skatt uppgick till -9,3 Mkr (-4,1). Skatt hänförlig till föregående år uppgick till -3,0 Mkr (0,0).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 1 310,5 Mkr (537,4), varav 1 305,0 Mkr (519,7) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 33,64 kronor per aktie (13,24) före utspädning och till 33,57 kronor per aktie (13,23) efter utspädning.

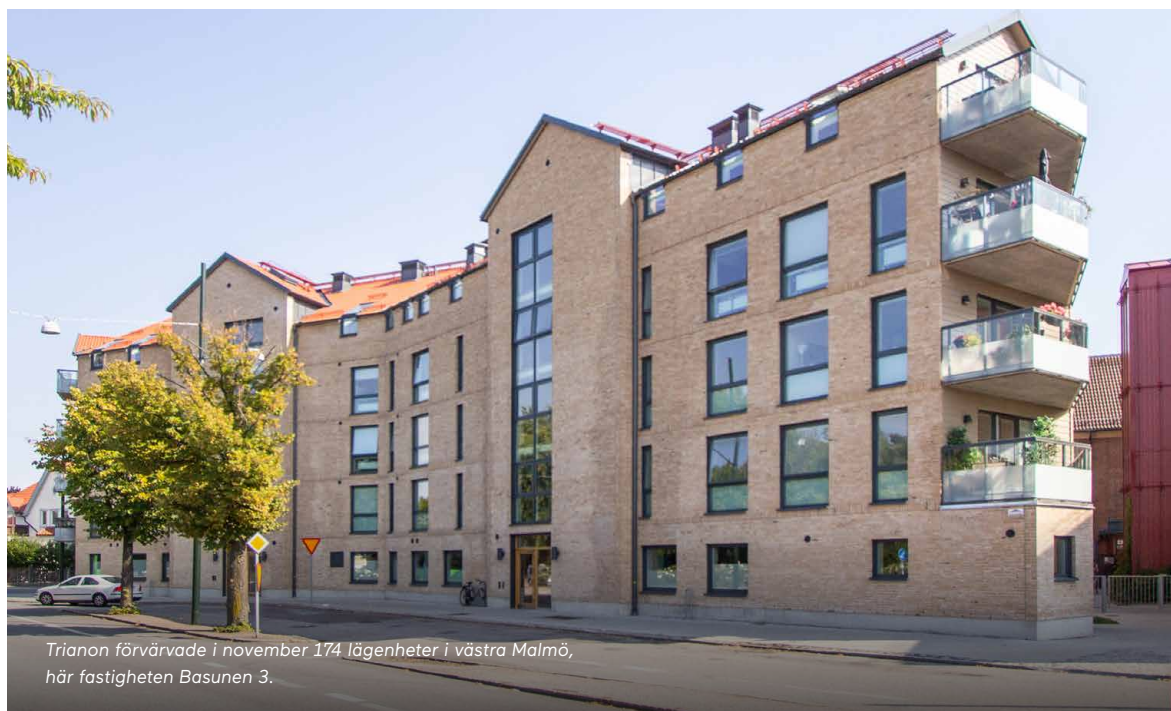
Avkastningen på eget kapital uppgick till 31 procent (17) och ökningen hänför sig främst till ökat förvaltningsresultat samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 64,1 Mkr (61,1). Rörelseresultatet uppgick till -27,7 Mkr (-32,3).

Värdeförändringar derivat uppgick till 1,8 Mkr (8,8) 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 -23,3 Mkr (-0,6) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av derivat samt aktuell skatt.



Resultat, intäkter och kostnader

Oktober-december 2021

Resultatposterna nedan avser perioden oktober till december 2021. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 159,9 Mkr (147,7), vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Hyresintäkterna har påverkats av förvärvet av Signatur Fastigheter med 21 Mkr och bolagets konsolideras sedan den 1 september 2021.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 0,8 Mkr (1,4) och nya hyreskontrakt tecknades om 13 Mkr, varav joint ventures stod för 6 Mkr..

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 61,9 Mkr (50,0). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Fastighetskostnaderna har påverkats negativt av höga elpriser under perioden.

Renoveringsarbeten av lägenheter har varit fortsatt hög och 54 (39) 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 101,5 Mkr (98,9) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 3 procent. Överskottsgraden uppgick till 64 procent (67).

Hyresintäkter, driftskostnader samt driftnetto har påverkats under tredje kvartalet av transaktionerna avseende Rosengård Centrum och Signatur Fastigheter. Rosengård Centrum redovisas sedan den 1 september 2021 som joint venture och Signatur Fastigheter konsolideras från och med samma datum.

Central administration

Central administration uppgick till 15,6 Mkr (20,3). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 19,1 Mkr (84,0) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 4,2 Mkr (0,2).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 25,5 Mkr (23,3) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 1,9 procent (2,3) samt exklusive swapräntor till 1,5 procent (1,7).

Räntekostnader för nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 1,4 Mkr (1,6).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 608,5 Mkr (85,4) för perioden. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt marknadsvärdeförändring främst i bostadsbeståndet. Vid periodens utgång har 81 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats. Fastigheterna från Signatur Fastigheter, några nyförvärvade fastigheter under december 2021 och någon mindre projektfastighet av lägre värde har internvärderats.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 13,8 Mkr (10,1) för perioden. Därutöver har värdet av derivatet minskat genom betald swapränta om -7,3 Mkr (-8,0). Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -168,9 Mkr (-40,6).



Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 532,3 Mkr (192,6), varav 532,5 Mkr (180,7) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 13,67 kronor per aktie (4,57) före utspädning och till 13,63 kronor per aktie (4,56) efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 45 procent (21) och ökningen hänförs sig främst till 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 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 derivat-instrument beräknat på nettoskuden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

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

* Vakanser i handelssegmentet har påverkats av restriktionerna i samhället



Aktuell intjäningsförmåga intresseföretag och joint venture

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för intresseföretag 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 genom ett joint venture gemensamt ägt av Trianon, Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. Tillsammans kommer bolaget att utveckla Rosengård Centrum med nya bostäder, samhällsservice och bostadsnära handel.

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

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

* Vakanser i handelssegmentet har påverkats av restriktionerna i samhället



Trianon förvärvade i november Härsjön 4, en samhällsfastighet i centrala Malmö.



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. 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 153 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 487 800 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 85 procent av fastighetsvärdet.

Under 2021 har 309,8 Mkr (159,6) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar i lokaler, ombyggnader, nyproduktionsprojekt 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, vilken 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 Fastigheter är ett fastighetsbolag med bostäder och samhällsfastigheter i bland annat södra Sverige. Förvärvet innebär att Trianon blir största ägare och att bolaget har redovisats som ett intresseföretag fram till och med den sista augusti.

Tredje kvartalet 2021

Försäljning av 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö till Fastighets AB Hemmaplan, ett bolag gemensamt ägt av Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. Bolaget redovisas efter tillträdet den 1 september som joint venture.

Förvärv av centralt beläget bostadsprojekt i Svedala omfattande 3 700 kvm fördelat på 53 lägenheter.

Förvärv av ytterligare B-aktier i Signatur Fastigheter, vilket innebär ett innehav av 45,8 procent samt att gränsen för budplikt därigenom passerats. Den 21 september meddelas utfallet av budpliktsbudet som innebär att Trianon innehar 96,1 procent av aktierna. Bolaget redovisas från och med den 1 september som koncernbolag.



Fjärde kvartalet 2021

Förvärv av handelsfastighet om cirka 1 700 kvm i Hermodsdal i södra Malmö med ICA Supermarket som hyresgäst. Fastighetsvärdet uppgick till 38 Mkr.

Förvärv av 174 lägenheter i centrala Malmö om cirka 12 900 kvm. Två av husen är relativt nyproducerade och resterande har renoveringspotential. Fastighetsvärdet uppgick till 630 Mkr.

Förvärv av en samhällsfastighet i centrala Malmö om cirka 3 200 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 70 Mkr.

Förvärv av utvecklingsfastighet i joint venture med Lernacken Fastigheter AB med potential till bostadsbyggrätter i centrala Malmö med möjlig byggrätt om 8 000-10 000 BTA bostäder. Tillträde kommer att ske den 1 mars 2022.

Tillträde av fastigheterna Smedjan 13 och 15 i Norra Sorgenfri Malmö. Fastigheterna har tillträts då detaljplan vunnit laga kraft och omfattar tillsammans 22 000 kvm BTA bostadsbyggrätter.

Samtliga av årets förvärv har bedömts vara tillgångsförvärv.

Projektportfölj

På följande sida finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala.

Under 2021-2022 finns totalt 700 lägenheter i plan för nyproduktion. Klartecken har erhållits att byggstarta 500 bostäder i Rosengård och Norra Sorgenfri efter att detaljplanerna vunnit laga kraft.

Under fjärde kvartalet har byggstartats 73 lägenheter i Hyllie och 65 lägenheter i Sege Park. Samtliga byggs sannolikt med investeringsstödet för rimliga hyresnivåer där ansökningar gjorts under december 2021.



Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt befintliga fastigheter							
Entré - Rolf 6**	0	11 900	199	85	17	2021	2022
Summa projekt befintliga fastigheter	0	11 900	199	85	17		
Projekt med gällande detaljplan							
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 500	150	31	8	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 900	122	18	6	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (bostadsrätter)	11	1 600	49	4		2021	2023
Svedala 1:87 (hyresrätter)	53	4 700	112	0	6	2021	2023
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	15 400	432	12	16	2022	2024
Fjällrutan 1 (bostadsrätter)	12	1 100	34	0	0	2022	2024
Norra Sorgenfri, etapp 1*	253	14 000	410	34	24	2022	2025
Norra Sorgenfri, etapp 2	135	8 000	270	19	11	2022	2025
Summa projekt med gällande detaljplan	713	55 200	1 579	118	71		
Projekt under detaljplanering							
Björnen 6	50	4 500		1		2023	2025
Svedala 25:18	143	10 000				2023	2025
Svedala 22:8	41	4 100		1		2023	2025
Östergård 3	65	4 200		1		2023	2025
Husie	60	9 000				2023	2025
Macken 1	35	1 600				2024	2026
Stockholm Mjölkboden	46	2 800				2024	2026
Vallhunden	29	2 000				2024	2026
Alven	30	2 000				2024	2026
Spiralen 10	123	17 000				2025	
Summa projekt under detaljplanering	622	57 200	0	3	0		
Summa projektportfölj	1 335	124 300	1 778	206	88		

Framtida möjliga detaljplaner

Bunkeflostrand 155:3

*Norra Sorgenfri Etapp 1 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd.
 **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
Rosengårdsbiblioteket	0	2 000	75	24	6	2020	2022
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400		2		2022	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000		2		2023	2025
Tågarp 15:4 Etapp 1 (Burlöv Center)	525	48 000		3		2022	2025
Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center)	910	85 000		1			
Summa	1 634	162 400	75	31	6		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3
 Tågarp 15:4 Etapp 3 (Burlöv Center)



Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 665,5 Mkr (9 462,3). Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 311,2 Mkr (406,2) under 2021.

Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet, värdeskapande lägenhetsrenoveringar samt värdeförändring framför allt i bostadsbeståndet.

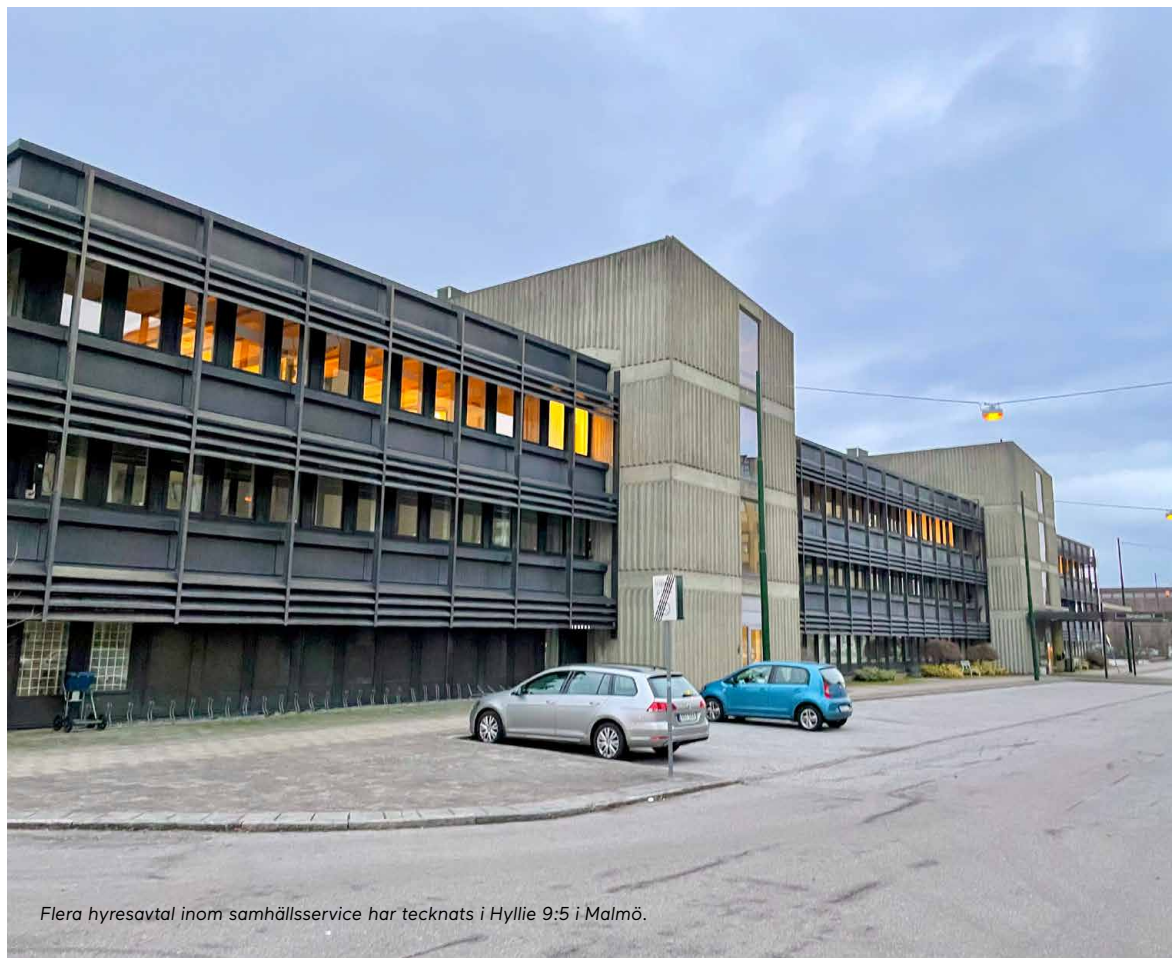
Vid periodens utgång har 81 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats. Fastigheterna från Signatur Fastigheter, några nyförvärvade fastigheter under december 2021 och någon mindre projektfastighet av lägre värde har internvärderats.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 3,9 procent (4,6) samt för bostadsfastigheter till 3,6 procent (4,2).

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheten Rolf 6, där ett byggrättsvärde är beaktat i projektkalkylen då projektet för fastigheten nu realiseras.

Trianons fastighetsbestånd 31 december 2021

Tabellen per fastighetskategori på nästföljande sida visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 december 2021 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 januari 2022 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.



Flera hyresavtal inom samhällsservice har tecknats i Hyllie 9:5 i Malmö.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Verkligt värde vid periodens ingång	11 042,4	9 720,8	10 000,3	9 462,3	9 390,7
Investeringar via bolag*	889,8	1 575,3	36,6	191,9	0,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	50,1	0,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	124,8	72,5	45,8	66,7	61,2
Försäljning	0,0	0,0	-492,1	0,0	0,0
Försäljning till intresseföretag och joint venture	0,0	-591,6	-77,8	0,0	-75,0
Värdeförändring	608,5	215,3	208,0	279,4	85,4
Verkligt värde vid periodens utgång	12 665,5	11 042,4	9 720,8	10 000,3	9 462,3

* Förvärv av fastigheter via bolag

Intjäningsförmåga per segment

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder	104	4 766	350 860	9 284	26 460	503	1 434*
Samhäll	21	214	56 718	1 241	21 880	99	1 740
Handel	10	54	47 611	1 278	26 838	101	2 115
Kontor	6	1	12 025	517	42 969	30	2 470
Summa exklusive projektfastigheter	141	5 035	467 214	12 319	26 368	732	1 567
Projekt	12	2	20 591	346	-	6	-
Summa inklusive projektfastigheter	153	5 037	487 805	12 666	25 964	738	1 513

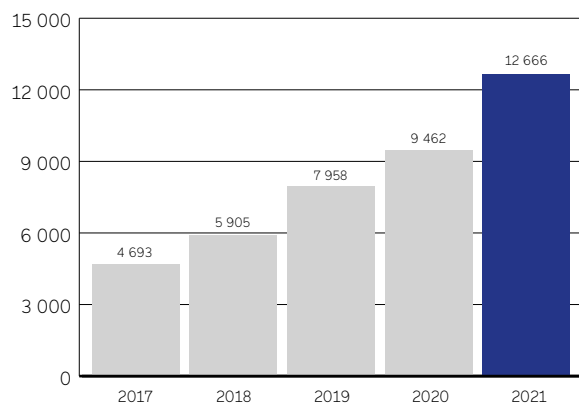
	Ekonomisk uthyrnings- grad	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott, Mkr	Över- skotts- grad	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direkt- avkastning exkl admin*
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	497	322	65%	336	3,6%
Samhäll	83%	82	56	69%	59	4,7%
Handel	88%	88	60	68%	62	4,9%
Kontor	97%	29	21	72%	21	4,1%
Summa exklusive projektfastigheter	95%	696	459	66%	478	3,9%
Projekt	-	5	1	-	2	-
Summa inklusive projektfastigheter	95%	701	459	66%	480	3,8%

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

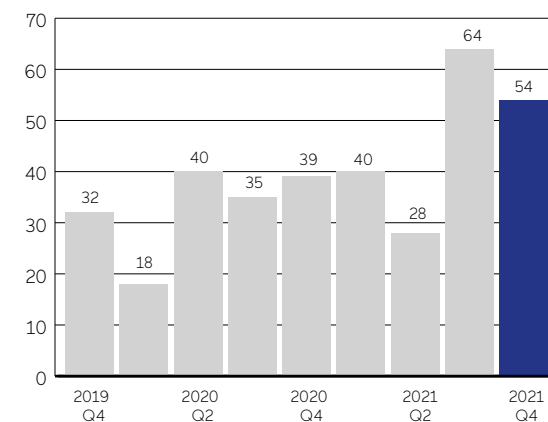
* Hyresvärdet för enbart lägenheter i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 325 kr per kvadratmeter.



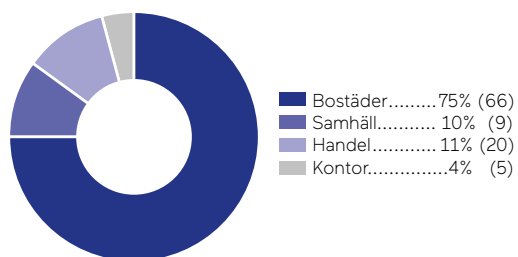
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



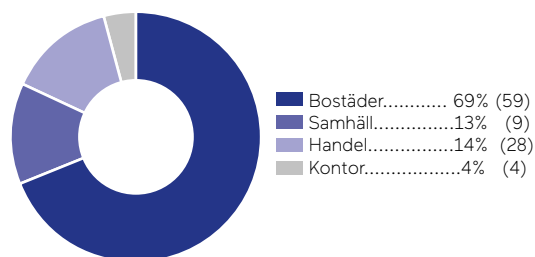
Antal renoverade lägenheter per kvartal



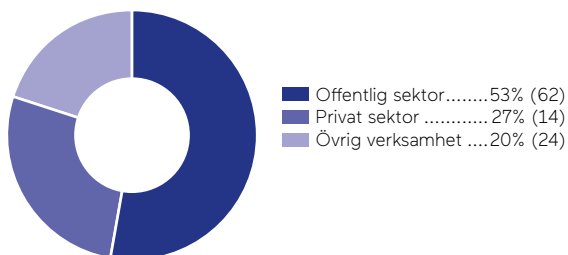
Fastighetsvärde per segment



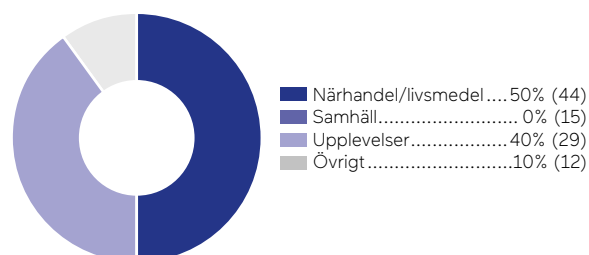
Hyresvärde per segment



Samhäll - andel av hyresvärde



Handel - andel av hyresvärde



Föregående år inom parantes.



Bostadsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Alven 26	Bostad	Malmö	3 963	48
Ankan 2	Bostad	Malmö	748	11
Ankan 14	Bostad	Malmö	2 307	32
Arlöv 21:181	Bostad	Burlöv	1 350	21
Basunen 3	Bostad	Malmö	5 871	79
Beckasinen 11	Bostad	Malmö	3 112	42
Billesholms Gård 12:1	Bostad	Bjuv	540	6
Björnen 6	Bostad	Skurup	6 319	73
Björnen 8	Bostad	Skurup	1 674	23
Bokhandlaren 4	Bostad	Eslöv	2 841	20
Bokhandlaren 5	Bostad	Eslöv	1 147	16
Bollbro 11	Bostad	Helsingborg	1 292	6
Bollbro 7	Bostad	Helsingborg	1 014	6
Brockfågeln 11	Bostad	Malmö	1 359	10
Bryggan 1	Bostad	Malmö	2 273	30
Bryggaren 1	Bostad	Trelleborg	502	11
Bryggaren 14	Bostad	Trelleborg	480	7
Bäverungen 5*	Bostad	Stockholm	1 864	32
Böckaren 12	Bostad	Trelleborg	200	4
Böckaren 13	Bostad	Trelleborg	230	4
Böckaren 14	Bostad	Trelleborg	218	4
Concordia 35	Bostad	Malmö	3 106	25
Dalkarlen 22	Bostad	Landskrona	1 077	14
Delfinen 14	Bostad	Malmö	5 876	63
Delfinen 15	Bostad	Landskrona	1 035	13
Delfinen 16	Bostad	Landskrona	505	6
Docenten 1*	Bostad	Malmö	6 556	93
Docenten 4*	Bostad	Malmö	4 023	51
Docenten 7*	Bostad	Malmö	5 151	75
Docenten 8*	Bostad	Malmö	3 655	54
Draken 16	Bostad	Landskrona	322	4
Draken 17	Bostad	Landskrona	399	7
Drömmen 12	Bostad	Malmö	2 143	29
Ekorren 4	Bostad	Eslöv	1 239	24
Folkvisan 3	Bostad	Malmö	5 434	162
Fritz 14	Bostad	Malmö	2 760	40
Fritz 2	Bostad	Malmö	601	10
Gjörloff 5	Bostad	Landskrona	807	12
Gnistan 4	Bostad	Malmö	2 274	22
Gymnasiet 4	Bostad	Klippan	959	20
Gåsen 2	Bostad	Malmö	232	2
Gåsen 8	Bostad	Malmö	2 070	22
Hermosdalen 4*	Bostad	Malmö	5 160	80
Hermosdalen 5*	Bostad	Malmö	5 160	80
Hjorten 46	Bostad	Landskrona	1 578	21
Hoppet 8	Bostad	Landskrona	279	5
Häggen 13	Bostad	Malmö	17 746	232
Hälsingör 2	Bostad	Malmö	2 357	22
Hämplingen 8	Bostad	Malmö	1 071	6
Jordlotten 9	Bostad	Malmö	2 113	26
Kandidaten 7	Bostad	Osby	1 956	13
Kil 1	Bostad	Malmö	1 602	13
Korpen 14	Bostad	Landskrona	2 165	24
Korpen 42	Bostad	Malmö	9 090	97
Laboratorn 1*	Bostad	Malmö	7 032	98
Laboratorn 6*	Bostad	Malmö	5 425	80
Lektorn 5*	Bostad	Malmö	2 706	44
Lerteglet 1	Bostad	Malmö	3 965	71
Lerteglet 2	Bostad	Malmö	6 028	100
Linjalen 1	Bostad	Osby	1 271	16
Linjalen 11	Bostad	Osby	1 271	16
Linjalen 12	Bostad	Osby	1 271	16
Linjalen 13	Bostad	Osby	1 271	16
Linjalen 14	Bostad	Osby	1 271	16



Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Linné 44	Bostad	Landskrona	791	10
Motetten 2	Bostad	Malmö	22 021	275
Murteplet 1	Bostad	Malmö	4 058	73
Najaden 9	Bostad	Landskrona	949	15
Nimrod 26	Bostad	Landskrona	890	10
Notarien 1	Bostad	Malmö	1 960	21
Nyborg 22	Bostad	Malmö	7 046	95
Odenslunda 1:646	Bostad	Upplands Väsby	2 040	30
Onsjö 7	Bostad	Malmö	2 077	40
Orten 8	Bostad	Malmö	7 897	95
Oscar II 20	Bostad	Landskrona	670	10
Pelikanen 17	Bostad	Landskrona	1 082	18
Pelikanen 21	Bostad	Landskrona	650	9
Professorn 14*	Bostad	Malmö	6 001	85
Professorn 15*	Bostad	Malmö	4 496	54
Professorn 4*	Bostad	Malmö	2 849	48
Professorn 5*	Bostad	Malmö	3 060	40
Professorn 6*	Bostad	Malmö	2 852	48
Repslagaren 1	Bostad	Trelleborg	565	10
Repslagaren 7	Bostad	Trelleborg	585	10
Safiren 1	Bostad	Landskrona	377	5
Slussen 2	Bostad	Malmö	1 120	25
Smeden 16	Bostad	Osby	3 138	22
Stacken 1*	Bostad	Malmö	5 199	71
Stacken 13*	Bostad	Malmö	5 317	80
Stacken 9*	Bostad	Malmö	4 641	80
Strutsen 26	Bostad	Malmö	1 278	25
Svedala 59:2	Bostad	Svedala	4 736	64
Svedala 59:3	Bostad	Svedala	9 324	144
Toarp 9:1	Bostad	Malmö	510	4
Torna 8	Bostad	Malmö	991	16
Uret 2	Bostad	Malmö	1 138	23
Vakteln 10	Bostad	Malmö	893	8
Vakteln 3	Bostad	Malmö	5 585	34
Vallhunden 8*	Bostad	Stockholm	2 080	64
Vågen 6	Bostad	Malmö	832	19
Vårsången 6*	Bostad	Malmö	30 737	400
Vårsången 8*	Bostad	Malmö	14 220	154
Östergård 3	Bostad	Skurup	14 193	197
Östra Förstaden 27	Bostad	Landskrona	696	10
Summa			350 860	4 766

* Tomträtt

Samhällsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Apollo 15	Samhäll	Klippan	2 547	
Basen 58	Samhäll	Malmö	2 600	35
Blåklockan 13	Samhäll	Vimmerby	2 660	
Bokbindaren 6	Samhäll	Malmö	511	12
Fjällrutan 1	Samhäll	Malmö	1 712	21
Fälgen 1	Samhäll	Lund	340	6
Gullvivan 5	Samhäll	Vimmerby	2 588	
Gunghästen 1	Samhäll	Malmö	9 375	
Hyllie 9:5	Samhäll	Malmö	4 815	
Håkanstorp 9*	Samhäll	Malmö	903	16
Härsjön 4	Samhäll	Malmö	3197	
Katrinelund 19*	Samhäll	Malmö	318	
Kvarnskon 1	Samhäll	Lund	1 493	
Månskäran 1*	Samhäll	Malmö	443	
Paulina 47	Samhäll	Malmö	733	13
Rolf 6	Samhäll	Malmö	13 721	37
Skvadronen 9	Samhäll	Klippan	987	
Stammen 15	Samhäll	Malmö	381	10
Storken 32	Samhäll	Malmö	2 537	
Ugglan 21	Samhäll	Malmö	1 342	26
Vittsjö 3:422	Samhäll	Hässleholm	3 515	38
Summa			56 718	214

* Tomträtt



Handelsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Antilopen 1	Handel	Malmö	707	
Gefion 1	Handel	Malmö	1 560	
Hermosdalen 9	Handel	Malmö	1 712	
Nötskrikan 18	Handel	Malmö	907	
Siljan 22	Handel	Malmö	6 827	48
Skrattmåsen 13	Handel	Malmö	2 170	
Torshammaren 9	Handel	Malmö	740	
Uno 5	Handel	Malmö	27 046	
Vakteln 14	Handel	Malmö	923	6
Vipan 9	Handel	Malmö	5 019	
Summa			47 611	54

Kontorsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Druvan 1	Kontor	Malmö	2 706	
Helmer 4	Kontor	Malmö	280	
Liljan 12	Kontor	Malmö	682	
Mercurius 5	Kontor	Malmö	4 312	
Residenset 4	Kontor	Malmö	3 235	1
Vallen 15	Kontor	Malmö	810	
Summa			12 025	1

Projektfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Badmössan 1	Projekt	Malmö		
Balken 6	Projekt	Malmö	1 970	
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Malmö		
Centralköket 1	Projekt	Malmö		
Husie 172:75	Projekt	Malmö	2 370	2
Macken 1	Projekt	Malmö		
Mjölkboden 4*	Projekt	Stockholm		
Smedjan 13 & 15	Projekt	Malmö	3 360	
Spiralen 10	Projekt	Malmö	10 176	
Svedala 22:8	Projekt	Svedala	1 600	
Terapisalen 2	Projekt	Malmö	1 115	
Summa			20 591	2

*Tomträtt

Avtal om förvärv, ej tillträdde fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Svedala 1:87	Bostad	Svedala	3 670	53
Summa			3 670	53

Delägda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Arlöv 22:189*	Bostad	Burlöv	5 137	50
Bojen 1	Projekt	Malmö		
Fendern 1	Projekt	Malmö		
Landshövdingen 1*	Handel	Malmö	31 860	
Svedala 8:16	Handel	Svedala	3 405	6
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Handel	Burlöv	43 000	
Summa			83 402	56

* Tomträtt

Avtal om förvärv, ej tillträdde delägda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Smedjan 2	Projekt	Malmö	3 944	
Summa			3 944	0



Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 866,5 Mkr (5 546,2) vid periodens slut. Ökningen består av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter. Beviljad checkkredit uppgick till 35 Mkr (25), varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0).

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 496,8 Mkr (327,7) 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 samt resterande 150 Mkr under fjärde kvartalet 2021 därmed är hela ramen om 500 Mkr utnyttjad.

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 (2 460) säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 2,7 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,9 procent (2,3) inklusive swapräntor samt till 1,4 procent (1,7) exklusive swapräntor.

Derivatskulden uppgick till 70,9 Mkr (166,5) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 2,1 år.

Efter årets slut har kortfristiga lån förlängts om 1 055 Mkr på löptider mellan ett till tre år.

Belåningsgraden uppgick till 53,5 procent (55,7). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 50 procent.

Hybridobligation

Under 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under en ram om 500 Mkr och under 2020 emitterades ytterligare 100 Mkr, vilket innebär att ramverket är fullt utnyttjat. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Hybridobligationen som har evig löptid, har en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader.

Emissionslikviden från hybridobligationen används i enlighet med Trianons hållbara ramverk, med inriktning på social och miljömässig hållbarhet. Separat rapport över användningen av

emissionslikviden publiceras årligen på Trianons hemsida, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 243,9 Mkr (3 635,2), varav 5 217,3 Mkr (3 532,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 35,2 Mkr (29,9).

Utdelning för 2020 med 1,80 kr per aktie (0,00) motsvarande 67,4 Mkr (0,0) har minskat det egna kapitalet. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare har påverkats av förvärv av minoritet om 35,7 Mkr (0,0).

Eget kapital per aktie uppgick till 132,92 kronor per aktie (94,28) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 122,41 kronor per aktie (82,33).

Soliditeten uppgick till 38,6 procent (35,3) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 87,4 Mkr (280,1). Outnyttjad checkkredit uppgick till 35,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -192,7 Mkr (102,4). Kassaflödet har påverkats av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter om -1 520,6 Mkr (-981,9) samt av försäljningar om 586,8 Mkr (59,1). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 1 424,1 Mkr (908,0), amorteringar och återbetalning av lån om -792,6 Mkr (-125,6), förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande -413,0 Mkr (0,0), utdelning på hybridobligation om -35,2 Mkr (-29,9) samt utdelning om -68,4 Mkr (-0,7). Emission har påverkat med 387,0 Mkr (111,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 212,8 Mkr (196,5) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 87,4 Mkr (280,1).

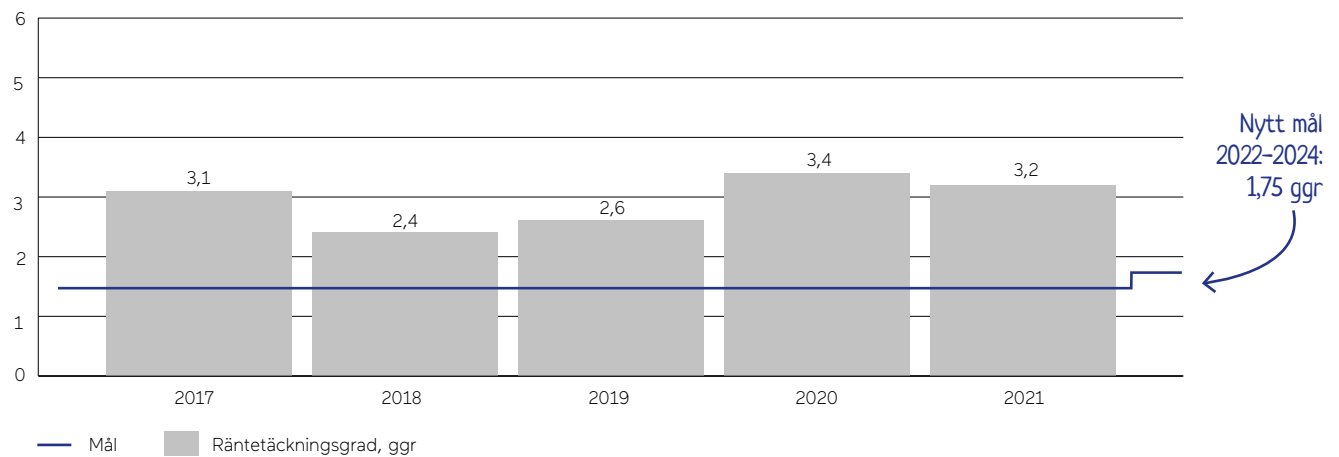
Finansiella derivatinstrument

Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2024	100	-0,3	0,4%
2025	350	2,5	0,4%
2027*	0	1,2	0,5%
2028	870	-61,7	1,8%
2029	700	-5,8	0,9%
2031	300	-6,8	1,2%
	2 320	-70,9	1,2%

*Forwardstartad swap om 100 Mkr med start 2024



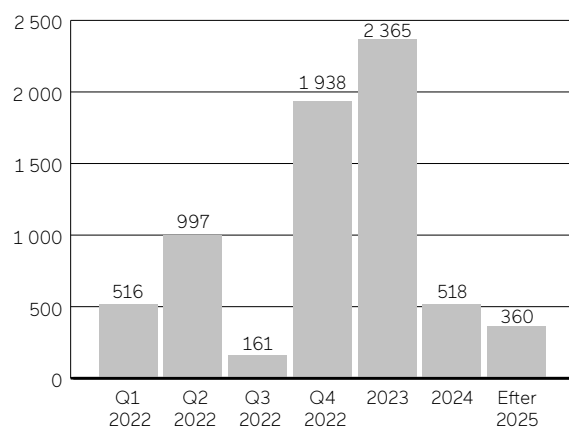
Räntetäckningsgrad, ggr



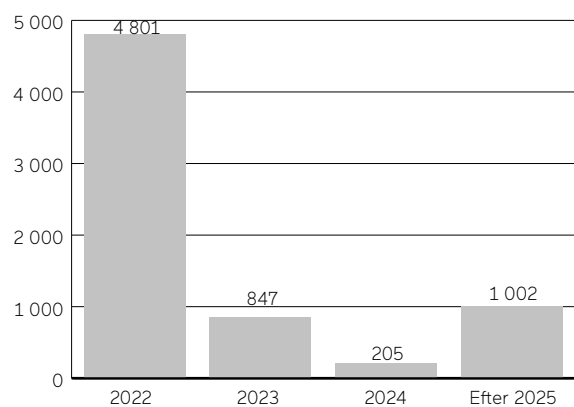
Räntetäckningsgrad

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.

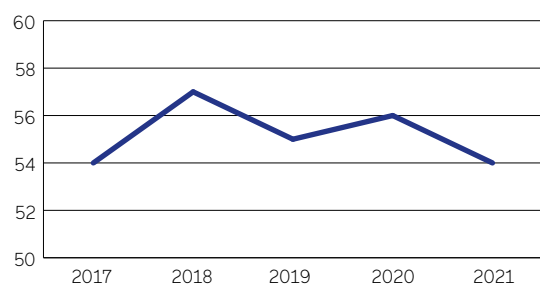
Kapitalbindning, Mkr



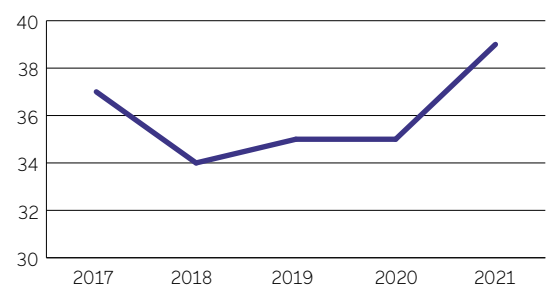
Räntebindning, Mkr



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	159,9	147,7	618,1	553,2
Övriga intäkter	3,5	1,2	5,5	2,6
Fastighetskostnader	-61,9	-50,0	-227,6	-187,3
Driftnetto	101,5	98,9	396,0	368,5
Central administration	-15,6	-20,3	-55,5	-52,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	19,1	84,0	41,7	83,8
varav förvaltningsresultat	4,2	0,2	6,5	0,5
Finansiella intäkter	0,8	0,0	2,7	0,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,4	-1,6	-6,4	-6,4
Finansiella kostnader	-25,5	-23,3	-90,2	-85,7
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	78,9	137,7	288,3	307,5
Förvaltningsresultat	64,0	53,9	253,1	224,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	608,5	85,4	1 311,2	406,2
Värdeförändring derivat	13,8	10,1	66,5	-62,3
Resultat före skatt	701,2	233,2	1 666,0	651,4
Skatt på periodens resultat	-168,9	-40,6	-355,5	-113,9
Periodens resultat	532,3	192,6	1 310,5	537,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	532,3	192,6	1 310,5	537,4
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	532,5	180,7	1 305,0	519,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,2	11,9	5,5	17,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	13,67	4,57	33,64	13,24
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning**	13,63	4,56	33,57	13,23
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	38 403,7	37 465,5	37 748,2	36 946,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	38 503,1	37 527,0	37 835,4	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, nyemission av 285 990 aktier den 3 augusti 2021 samt nyemission av 1 500 000 aktier den 22 november 2021.

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



Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	12 665,5	9 462,3
Nyttjanderätt, tomträtter	163,6	194,2
Materiella anläggningstillgångar	7,3	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	12 836,4	9 657,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag och joint venture	244,1	93,5
Fordringar på intresseföretag och joint venture	161,7	136,5
Andra långfristiga fordringar	17,1	1,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	422,9	231,7
Uppskjuten skattefordran	55,5	57,4
Summa anläggningstillgångar	13 314,8	9 946,9
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	179,0	76,2
Likvida medel	87,4	280,1
Summa omsättningstillgångar	266,4	356,3
SUMMA TILLGÅNGAR	13 581,1	10 303,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 217,3	3 532,3
Innehav utan bestämmande inflytande	26,6	102,9
Summa eget kapital	5 243,9	3 635,2
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	3 465,5	4 059,6
Övriga långfristiga skulder	48,1	0,0
Leasingskulder	163,6	194,2
Derivatinstrument	70,9	166,5
Uppskjuten skatteskuld	857,3	586,8
Summa långfristiga skulder	4 605,4	5 007,1
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	3 401,0	1 486,6
Derivatinstrument	0,0	0,8
Övriga kortfristiga skulder	330,8	173,5
Summa kortfristiga skulder	3 731,8	1 660,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 581,1	10 303,2



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Totalt eget kapital vid periodens början	3 635,2	2 916,8
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	3 532,3	2 830,9
Nyemission	446,9	111,9
Utdelning	-67,4	0,0
Emission hybridobligation	0,0	99,7
Utdelning hybridobligation	-35,2	-29,9
Förvärv minoritet	35,7	0,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	1 305,0	519,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 217,3	3 532,3
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Belopp vid periodens början	102,9	85,9
Utdelning	-1,0	-0,7
Förvärv minoritet	-80,8	0,0
Periodens resultat	5,5	17,7
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	26,6	102,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 243,9	3 635,2

Byggstart i december av 73
lägenheter i Hyllie i Malmö



Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Driftnetto	396,0	368,5
Central administration	-55,5	-52,9
Betalt finansnetto	-126,0	-120,4
Ej kassaflödespåverkande poster	1,3	1,3
Betald inkomstskatt	-3,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	212,8	196,5
Förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar	22,5	-27,9
Förändringar av rörelseskulder	26,4	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261,7	178,5
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-359,9	-599,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-868,1	-382,7
Förvärv av intresseföretag	-292,6	0,0
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterbolag	221,9	0,0
Försäljning av dotterbolag till intresseföretag och joint venture	364,9	59,1
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-22,6	-116,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-956,3	-1 039,5
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 424,1	908,0
Amortering av lån	-132,6	-125,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-660,0	0,0
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	-413,0	0,0
Emission	387,0	111,9
Hybridobligation	-35,2	69,8
Utbetald utdelning	-68,4	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	501,9	963,4
Periodens kassaflöde	-192,7	102,4
Likvida medel vid periodens ingång	280,1	177,7
Likvida medel vid periodens utgång	87,4	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 36.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen 9 november 2021. De tre första är oförändrade och målet om räntetäckningsgrad höjs. Nytt för perioden 2022-2024 är målet avseende projektvinst.

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

Finansiella	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Avkastning på eget kapital, %	44,7%	21,0%	31,3%	16,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	5,1	3,2	3,4
Soliditet, %	38,6%	35,3%	38,6%	35,3%
Genomsnittlig ränta, %	1,9%	2,3%	1,9%	2,3%
Förvaltningsresultat, Mkr	64,0	53,9	253,1	224,2
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	18,8%	19,0%	12,9%	26,4%
Resultat före skatt, Mkr	701,2	233,2	1 666,0	651,4
Periodens totalresultat, Mkr	532,3	192,6	1 310,5	537,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	532,5	180,7	1 305,0	519,7
Eget kapital, Mkr	5 243,9	3 635,2	5 243,9	3 635,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 217,3	3 532,3	5 217,3	3 532,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 804,8	3 084,5	4 804,8	3 084,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 090,0	4 228,2	6 090,0	4 228,2
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 677,5	3 780,4	5 677,5	3 780,4
Balansomslutning, Mkr	13 581,1	10 303,2	13 581,1	10 303,2

Aktierelaterade	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Antal utestående aktier, tusental	39 251,5	37 465,5	39 251,5	37 465,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	38 403,7	37 465,5	37 748,2	36 946,4
Eget kapital per aktie, kr	132,92	94,28	132,92	94,28
Eget kapital per aktie, kr**	122,41	82,33	122,41	82,33
Resultat per aktie, kr*	13,67	4,57	33,64	13,24
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	155,15	112,86	155,15	112,86
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	144,64	100,90	144,64	100,90

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter, Mkr	159,9	147,7	618,1	553,2
Driftsöverskott, Mkr	101,5	98,9	396,0	368,5
Hysesvärde, Mkr	737,8	653,4	737,8	653,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0%	94,5%	95,0%	94,5%
Överskottsgrad, %	63,5%	67,0%	64,1%	66,6%
Belåningsgrad, %	53,5%	55,7%	53,5%	55,7%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	85%	75%	85%	75%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	488	402	488	402



Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	159,9	147,7	618,1	553,2
Övriga intäkter	3,5	1,2	5,5	2,6
Fastighetskostnader	-61,9	-50,0	-227,6	-187,3
Driftnetto	101,5	98,9	396,0	368,5
Överskottsgrad, %	63,5%	67,0%	64,1%	66,6%
Eget kapital	5 243,9	3 635,2	5 243,9	3 635,2
Balansomslutning	13 581,1	10 303,2	13 581,1	10 303,2
Soliditet, %	38,6%	35,3%	38,6%	35,3%
Räntebärande skulder, långfristiga	3 465,5	4 059,6	3 465,5	4 059,6
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 401,0	1 486,6	3 401,0	1 486,6
Likvida medel	-87,4	-280,1	-87,4	-280,1
Räntebärande nettoskuld	6 779,1	5 266,1	6 779,1	5 266,1
Förvaltningsfastigheter	12 665,5	9 462,3	12 665,5	9 462,3
Belåningsgrad, %	53,5%	55,7%	53,5%	55,7%
Resultat före skatt	701,2	233,2	1 666,0	651,4
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-622,3	-95,5	-1 377,7	-343,9
Återläggning av räntekostnader	25,5	23,3	90,2	85,7
Justerat resultat före skatt	104,4	161,0	378,5	393,2
Finansiella kostnader	-25,5	-23,3	-90,2	-85,7
Räntekostnader derivat	-7,3	-8,0	-30,0	-28,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-32,8	-31,3	-120,2	-114,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	5,1	3,2	3,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	532,5	180,7	1 305,0	519,7
Beräknat årstakt	2 129,8	722,8	1 305,0	519,7
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 761,5	3 446,6	4 172,8	3 103,1
Avkastning på eget kapital, %	44,7%	21,0%	31,3%	16,7%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 217,3	3 532,3	5 217,3	3 532,3
Återläggning av uppskjuten skatt	857,3	586,8	857,3	586,8
Återläggning av derivat	70,9	166,5	70,9	166,5
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-55,5	-57,4	-55,5	-57,4
Långsiktigt substansvärde	6 090,0	4 228,2	6 090,0	4 228,2
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-412,5	-447,8	-412,5	-447,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	5 677,5	3 780,4	5 677,5	3 780,4



Moderbolagets räkenskaper

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Nettoomsättning	17,3	15,0	64,1	61,1
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	1,6	0,0	1,6
Övriga rörelseintäkter	1,2	0,1	3,2	0,2
Summa rörelseintäkter	18,5	16,8	67,3	62,9
Rörelsens kostnader	-24,7	-31,6	-95,0	-95,2
Rörelseresultat	-6,2	-14,8	-27,7	-32,3
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-5,9	0,0	334,1	0,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-13,1	-3,6	-13,1	-3,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	31,6	16,0	50,6	31,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14,0	-14,3	-50,9	-53,8
Värdeförändringar derivat	-51,9	16,7	1,8	8,8
Resultat efter finansiella poster	-59,5	0,0	294,7	-49,2
Bokslutsdispositioner	38,5	48,4	38,5	49,4
Resultat före skatt	-21,0	48,4	333,2	0,2
Skatt på periodens resultat	-9,7	-2,3	-23,3	-0,6
Periodens resultat/Periodens totalresultat	-30,7	46,1	309,9	-0,4



Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	697,2	637,2
Fordringar på koncernföretag	1 672,3	1 508,4
Finansiella anläggningstillgångar	1 733,2	876,6
Summa anläggningstillgångar	4 102,7	3 022,2
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	199,7	22,8
Kassa och bank	14,9	235,9
Summa omsättningstillgångar	214,6	258,7
SUMMA TILLGÅNGAR	4 317,3	3 280,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	129,6	125,1
Fritt eget kapital	1 918,7	1 268,9
Summa eget kapital	2 048,3	1 394,0
Avsättningar för skatter	25,8	10,7
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	907,3	613,7
Övriga långfristiga skulder	11,4	11,4
Derivatinstrument	70,9	166,7
Skulder till koncernföretag	1 042,0	869,0
Summa långfristiga skulder	2 031,5	1 660,8
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	40,3	179,3
Övriga skulder	171,4	36,1
Summa kortfristiga skulder	211,7	215,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 317,3	3 280,9



Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Mkr	Totalt		Bostäder		Samhäll		Handel		Kontor	
	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	616,3	553,0	413,0	337,7	54,5	50,6	120,3	138,2	28,4	26,5
Fastighetskostnader	-226,1	-187,0	-158,7	-119,3	-16,4	-11,5	-43,3	-50,4	-7,7	-6,0
Driftnetto	390,2	366,0	254,3	218,4	38,1	39,1	77,0	87,8	20,8	20,5
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-6,4	-6,4	-5,3	-4,9	-0,1	-0,1	-0,9	-1,4	-0,1	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 302,6	345,0	1 071,8	284,6	80,1	26,7	135,7	21,3	15,0	12,4
Segmentsresultat	1 686,4	704,6	1 320,8	498,1	118,1	65,8	211,8	107,8	35,7	32,9
Ej fördelade poster										
Driftnetto avseende projektfastigheter	0,3	-0,1								
Övriga intäkter och central administration	-50,0	-50,3								
Resultat från intresseföretag och joint venture	41,7	83,8								
Finansnetto exklusive tomträtter	-87,5	-85,5								
Värdeförändring projektfastigheter	8,6	61,2								
Värdeförändring derivat	66,5	-62,3								
Resultat före skatt	1 666,0	651,4								
Verkligt värde per segment	12 319,4	9 405,1	9 283,9	6 177,9	1 241,0	894,1	1 277,8	1 869,0	516,7	464,1
Verkligt värde projekt	346,1	57,2								
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	12 665,5	9 462,3	9 283,9	6 177,9	1 241,0	894,1	1 277,8	1 869,0	516,7	464,1
Överskottsgrad, %	64,1%	66,6%	61,6%	64,7%	69,9%	77,4%	64,0%	63,6%	73,1%	77,5%

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.

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 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. Säkrsredovisning tillämpas ej.

Transaktioner med närstående

Under tredje kvartalet har Briban Invest AB samt Olof Andersson Förvaltnings AB ställt borgen om vardera 100 Mkr för tillfällig kredit i samband med förvärv av Signatur Fastigheter. Lånet har under fjärde kvartalet återbetalats i sin helhet och borgensåtagandet har upphört.

Under året har styrelseledamoten Richard Hultin via bolag erhållit konsultarvode om 0,6 Mkr för management tjänster utförda till delägda bolag i koncernen samt styrelseledamoten Elin Thott via bolag erhållit 0,06 Mkr för legal rådgivning i samband med förvärv.

Inga andra transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare har förekommit under perioden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen, vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. I årsredovisningen för 2020, sidan 112, finns utförligare beskrivningar över bedömningar och känslighetsanalyser samt hur förändringar i hyresintäkter, fastighetskostnader, ränteförändringar samt övriga marknadsfaktorer kan påverka fastighetsvärdet.

Samtliga av årets förvärv har bedömts vara tillgångsförvärv.

Beräknade realisationsresultat vid försäljningar där tillträdesbokslut och köpeskillingsberäkningar ej är fastställda är att betrakta som preliminära.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2020.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2021 kommer att finnas tillgänglig på Trianons webbplats, www.trianon.se, från och med vecka 13 2022. Årsstämman äger rum torsdagen den 12 maj 2022 i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Trianons styrelse via e-post till info@trianon.se eller per post till Fastighets AB Trianon, Västra Kanalgratan 5, 211 41 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 21 mars 2022.

Utdelning och aktiesplit

För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor per aktie (1,80) totalt 78,5 Mkr, vilket motsvarar cirka 31 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till mellan 30 och 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det undre intervallet. Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om en uppdelning av aktier, så att varje befintlig aktie delas upp i 4 aktier av samma aktieslag, s.k. aktiesplit 4:1.



Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 17 februari 2022

Boris Lennerhov
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

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



Definitioner och övrigt

Avkastning på eget kapital

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

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

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

BRA

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

BTA

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

Eget kapital per aktie

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

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultat hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hållbar hybridobligation

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

Långsiktigt substansvärde

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

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

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

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

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

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

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

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Motiv för användning: Visar kapitalstruktur genom hur stor andel av totala tillgångar som utgörs av eget kapital.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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



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

Bolaget är sedan 17 december 2020 noterat på Nasdaq Stockholm.

Finansiell kalender:

Delårsrapport Q1 2022.....	2022-05-05
Årsstämma 2022	2022-05-12
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