

Q3

Delårsrapport januari–september 2022
Fastighets AB Trianon (publ)

Ökade hyresintäkter, ökat driftnetto och ökat förvaltningsresultat

Resultat i korthet för perioden januari–september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent och uppgick till 514,7 Mkr (458,2).
- Driftsöverskottet ökade med 13 procent och uppgick till 333,2 Mkr (294,5) och överskottsgraden uppgick till 63 procent (64).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent och uppgick till 196,5 Mkr (189,1).
- Periodens resultat uppgick till 481,1 Mkr (778,2) motsvarande ett resultat per aktie om 2,90 kronor per aktie (4,96) före utspädning och 2,89 kronor per aktie (4,95) efter utspädning. Jämförelsetal per aktie omräknade efter aktiesplit 4:1 maj 2022.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 177,6 Mkr (702,7), varav 92,0 Mkr avsåg projektvinster.
- Värdeförändring derivat uppgick till 202,7 Mkr (52,7).

Resultat i korthet tredje kvartalet 2022

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent och uppgick till 172,8 Mkr (154,9).
- Driftsöverskottet ökade med 19 procent och uppgick till 125,6 Mkr (105,9) och överskottsgraden uppgick till 68 procent (68).
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent och uppgick till 71,4 Mkr (70,0).
- Periodens resultat uppgick till 111,9 Mkr (258,8) motsvarande ett resultat per aktie om 0,66 kronor per aktie (1,66) före utspädning och 0,66 kronor per aktie (1,65) efter utspädning. Jämförelsetal per aktie omräknade efter aktiesplit 4:1 maj 2022.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 47,2 Mkr (215,3), varav 41,6 Mkr avsåg projektvinster.
- Värdeförändring derivat uppgick till 7,3 Mkr (13,3).

Hyresintäkter
+12%

Avkastning
eget kapital
12%

Nettouthyrning
12,3 Mkr

Långsiktigt
substansvärde
38,83
kr/aktie

TRIANON 

Avser perioden januari–september 2022

Väsentliga händelser

- Fortsatt stark nettouthyrning om 12,3 Mkr under de första nio månaderna.
 - Försäljning av 391 bostäder till unga på centralt läge i Malmö genom forward funding.
 - Försäljning av projektet Kv Hanna med 111 lägenheter i Burlöv till Burlöv Center Fastighets AB. Projektet kommer att genomföras via joint venture med Wallfast.
 - Fyra arkitektteam har valts ut för nya gestaltningen av Limhamns silor med 15 000 kvm BTA bostäder. Projektet blir ett bostadsrättsprojekt på bästa läge i Limhamn.
 - Projektvinster om 92,0 Mkr redovisas under de första nio månaderna. Målet är att uppnå projektvinster om 100 Mkr per år.
- För mer information om projektportföljen se sidan 10.
- Antal renoverande lägenheter uppgick till 112 för de första nio månaderna. Målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Händelser efter periodens utgång

- Säljer via joint venture byggrätt om 12 500 kvm till Tornet för att skapa ytterligare möjligheter i stadsutvecklingsprojektet i Burlöv.
- Tecknar hållbarhetslänkat finansieringsavtal med Handelsbanken om cirka 1,9 Mdkr, vilket ökar kapitalbindningen till 3,2 år.

Januari-september 2022

Hysesintäkter

515 Mkr

Driftsöverskott

333 Mkr

Förvaltningsresultat

196 Mkr

Periodens resultat

481 Mkr

Fastighetsvärde

13 136 Mkr

Snittyield i
fastighetsportföljen

3,9%

Aktiesplit:

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

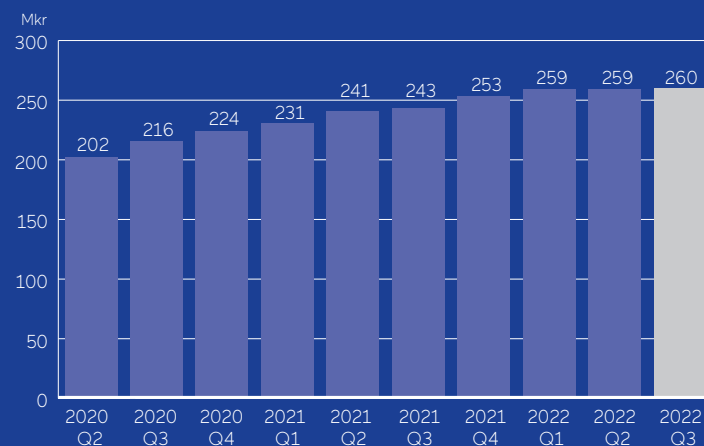


Finansiella mål

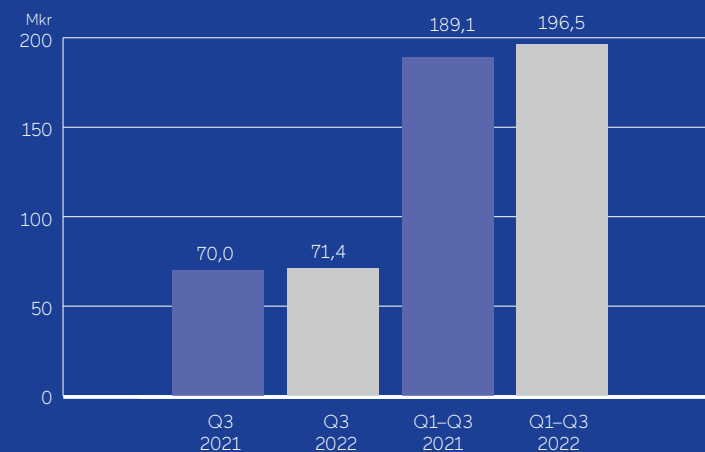
Trianons finansiella mål sattes under 2021 och gäller för perioden 2022–2024.

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

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån, Mkr

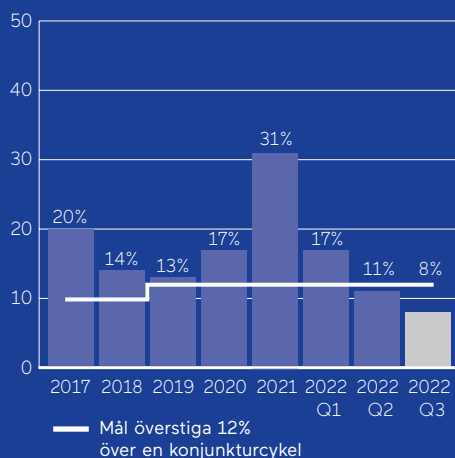


Förvaltningsresultat, Mkr

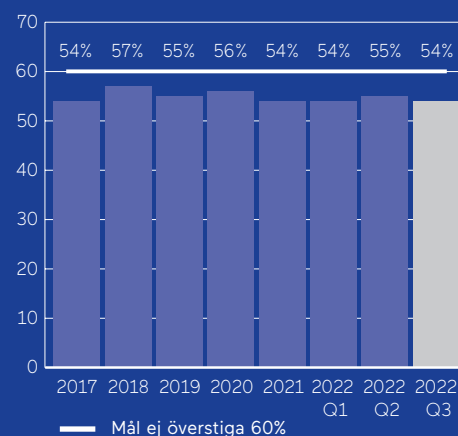


Mål ökning med 12% årligen

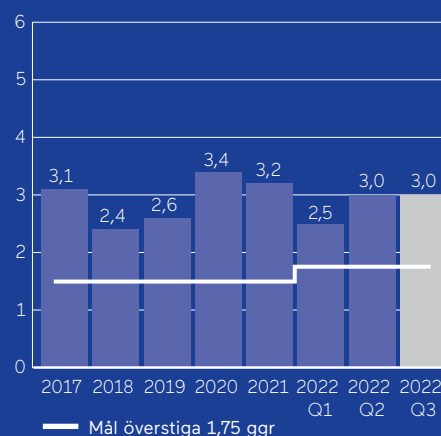
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



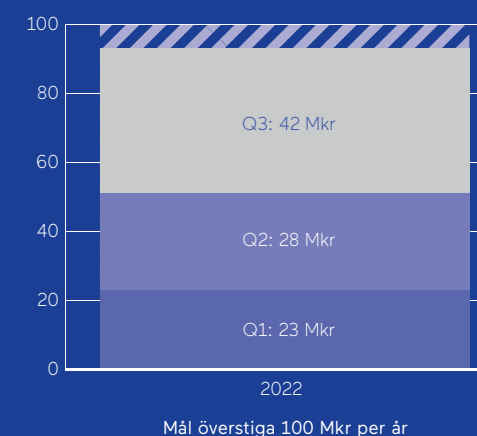
Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Årlig investeringsvinst från projektportföljen, Mkr



Optimist trots allt

Det stormar i vår omvärld. Kriget i Ukraina fortsätter, inflationen stiger, räntorna pekar uppåt och energipriserna börjar nå kritiska nivåer. I en sådan perfekt storm av dåliga nyheter är det lätt att gå ner i källaren och vänta på bättre tider. Så tänker inte vi på Trianon.

Trots den oroliga omvärlden är jag optimist. Jag har varit med om många kriser och dåliga konjunkturer och om det är något jag har lärt mig så är det hur viktigt det är med god likviditet och starka finanser. Det skapar trygghet, samtidigt som det ger möjligheter att göra goda affärer. De långsiktiga bästa affärerna görs oftast när utmaningarna är som störst.

Mitt under rådande restriktioner och osäkerhet i samhället 2020 gjorde vi stora förvärv som i dag blivit väldigt värdeskapande. Att vi klarar den typen av utmaningar mitt under en kris visar vår stora förmåga och våra finansiella resurser. När vi ser möjligheter till attraktiva affärer låter vi inte en himmel full av orosmoln hindra oss.

Stabil finansiering

Det innebär inte att vi tar lätt på krisen. Vi har arbetat vidare med vår finansiering och har under Q3 finansierat om lån på över 2 miljarder kronor, till i princip samma villkor som tidigare. Den största delen har länkats till ett hållbart ramverk där vårt sociala hållbarhetsarbete och våra energibesparingar ger oss bättre villkor. Vi har väldigt goda relationer till våra banker och det faktum att vår skuldportfölj till 93 procent är bankfinansierad gör oss mindre beroende av andra finansieringsformer. Vi utvärderar noggrant alternativ för vår hållbara hybridobligation och som jag nämnde i Q2-rapporten så har vi lösningar på plats som är oberoende av humöret på obligationsmarknaden.

Vi har under kvartalet tagit hem vinsterna (127 Mkr) i våra swappar och efter kvartalets utgång har vi inlett arbetet med att återigen öka räntebindningen. Vår seniora obligation på 500 miljoner kronor som förfaller i augusti 2023 bankfinansierar vi om obligationsmarknaden fortfarande inte fungerar alternativt är för dyr. Vi drabbas dock av högre räntor den närmaste tiden, vilket kommer att påverka vårt resultat negativt. Vi tror dock att vi ser lägre räntor och lägre inflation redan under andra halvan av 2023.

Stark region, säkra intäkter

Transaktionsmarknaden för fastigheter i Malmö med omnejd är väldigt avaktande. Det har gjorts avslut på några bostadsfastigheter under kvartalet på nivåer som överstiger våra bokförda värden, men vi har av försiktighetsskäl inte värderat upp våra fastigheter. Med en snittyield på nästan 4 procent på vårt bestånd och ett bokfört värde på 26 700 kr/kvm finns det goda marginaler till de avslut som är gjorda – något som även bekräftats under avstämningar med våra värderare. Befolkningstillväxten i Malmö, fortsatt urbanisering och 50–150 personer i kö till varje ledig lägenhet bekräftar att bostäder i attraktiva regioner är en säker intäkt. Vad beträffar hyreshöjningar känner vi oss trygga med att samtliga parter kommer att hedra den överenskommelse som ingåtts och som kommer att ge oss kompensation för ökade kostnader.

Skenande energipriser

Trots att 40 procent av våra elavtal är bundna blir det en stor påverkan med de, för närvarande,

höga elpriserna. Utöver detta har Eon aviserat en prishöjning på fjärrvärme i Malmö med 20 procent, vilket är ren marginalförstärkning och fullkomligt orimligt av ett bolag i monopolställning. Vi kommer, om detta blir verklighet, inte att göra affärer med Eon där det finns andra alternativ.

Tillväxtresan fortsätter

Det tredje kvartalet gav ökade hyresintäkter om 12 procent, ökat driftnetto och ökat förvaltningsresultat. Nettouthyrningen uppgår till 7,2 Mkr inklusive våra JV-bolag. Vinsterna från våra projekt löper enligt plan. Under kvartalet har vi sålt Kv Hanna till vårt samägda bolag i Burlöv, vilket gett en reavinst om 36 Mkr. Efter kvartalet har vi genom vårt joint venture sålt en byggrätt i Burlöv om 45 miljoner kronor till Tornet och reavinsten kommer att redovisas i Q4. Vårt förvaltningsresultat har påverkats positivt av engångsintäkter men belastats av ökade elkostnader om 5 Mkr samt ökade räntekostnader. Hur höjda marknadsräntor påverkar Trianons förvaltningsresultat, se sidan 13.

Jag inledde med att måla en mörk bild av läget i vår omvärld, men alla stormar bedarrar. Trianon står stabilt i ett ständigt växande Malmö, där det stora intresset för våra lägenheter ger säkra intäkter. Med engagerade medarbetare, positiv nettouthyrning och stark finansiell ställning är det min bedömning att den långsiktiga affären är intakt. Därför är jag optimist.


Olof Andersson, VD



Kort om Trianon

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

Hållbarhet

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

I Trianons affärsplan 2022-2024 finns följande hållbarhetsmål:

- Minska energiförbrukningen i våra fastigheter och öka andelen förnybara energikällor.
- Bygga fler hyreslägenheter med rimliga hyror och renovera kostnadseffektivt.
- Minska arbetslösheten i våra områden.
- Minska hemlösheten.

Därtill fortsätter vårt arbete med trygghetsskapande åtgärder i våra bostadsområden. Läs mer om Trianons hållbarhetsarbete på trianon.se.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, samhälls- och kommersiella fastigheter i Malmö samt flertalet kommuner runt om i Skåne. Trianon äger totalt 154 fastigheter och deläger ytterligare sju fastigheter som redovisas som intresseföretag och joint venture vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 491 200 kvm exklusive cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. Fastighetsvärdet uppgick till 13,1 Mdkr per den 30 september 2022.

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

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

FINANSIELLA MÅL

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

HÅLLBARHETSMÅL



STRATEGI



FÖRVÄRVA & ÄGA

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



HYRA UT & FÖRVALTA

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



UTVECKLA

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



BYGGA

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

Resultat, intäkter och kostnader

JANUARI–SEPTEMBER 2022

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 514,7 Mkr (458,2), vilket motsvarar en ökning med 12 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 12,3 Mkr (4,8) inklusive joint venture. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (95). Det totala hyresvärdet uppgick till 755,3 Mkr (687,8). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt uthyrning.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 14,1 Mkr (2,0) och ökningen är hänförlig till intäkter från försäljning av parkeringsplatser samt förvaltningsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 204,0 Mkr (165,7). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Driftkostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Elkostnader har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år. Sammantaget har det höga elpriset i regionen påverkat fastighetskostnaderna negativt med cirka 13 Mkr under de första nio månaderna. Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 112 (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.

Lägre omflyttning i det orenoverade beståndet har påverkat antalet renoverade lägenheter under året.

Driftnetto

Driftnettet uppgick till 333,2 Mkr (294,5) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 13 procent. Överskottsgraden uppgick till 63 procent (64).

Central administration

Central administration uppgick till 51,4 Mkr (39,9). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Totalt antal anställda inklusive både koncerngemensamma funktioner och fastighetsadministration uppgick till 87 (90) varav 44 (46) tjänstepersoner.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 18,5 Mkr (22,6) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 12,3 Mkr (2,3). Ökningen jämfört med föregående år beror till största delen av att fastigheten Rosengård Centrum sedan september 2021 redovisas som joint venture.

Ränteintäkter och -kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 94,5 Mkr (64,7) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,0 procent (1,9) samt exklusive swapräntor till 1,8 procent (1,4). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter samt högre marknadsräntor. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomtträter uppgick till 4,6 Mkr (5,0).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 177,6 Mkr (702,7) för perioden, varav 92,0 Mkr (0,0) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt projektvinster i pågående projekt. Delar av fastighetsbeståndet har externvärderats och resterande har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 3,9 procent (4,1) exklusive projektfastigheter samt för bostadsfastigheter till 3,6 procent (4,0).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 202,7 Mkr (52,7) för perioden. Av detta avser -10,9 Mkr (-20,8) under perioden betald swapränta. Realiserade vinster i swapportföljen har uppgått till 142,7 Mkr, vilket påverkat värdeförändringar och kassaflöde positivt. För mer information se sidan 13.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -101,8 Mkr (-186,6). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -51,3 Mkr (-169,5) samt värdeförändringar av derivatinstrument -50,5 Mkr (-15,5).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 481,1 Mkr (778,2), varav 481,1 Mkr (771,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 2,90 kronor per aktie (4,96) före utspädning och till 2,89 kronor per aktie (4,95)

efter utspädning. Resultat per aktie för jämförande perioder är omräknat med hänsyn till den aktiesplit 4:1 som gjordes den 27 maj 2022. Avkastningen på eget kapital uppgick till 12 procent (26) och hänför sig främst till värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 54,3 Mkr (46,8). Rörelseresultatet uppgick till -15,7 Mkr (-21,5). Värdeförändringar derivat uppgick till 149,6 Mkr (53,7) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Realiserade vinster i swapportföljen har uppgått till 142,7 Mkr, vilket påverkat värdeförändringar och kassaflöde positivt. Skatt på periodens resultat uppgick till -30,4 Mkr (-13,6) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av derivat.

Resultat, intäkter och kostnader

JULI–SEPTEMBER 2022

Resultatposterna nedan avser perioden juli–september 2022. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 172,8 Mkr (154,9), vilket motsvarar en ökning med 12 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 7,2 Mkr (-0,7) inklusive joint venture.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 8,9 Mkr (0,7) och ökningen är hänförlig till intäkter för försäljning av parkeringsplatser och förvaltningsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 64,5 Mkr (49,7). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Det höga elpriset i regionen har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år. Under perioden har 48 lägenheter (64) renoverats och minskningen beror främst på en lägre omflyttningsgrad i det orenoverade bostadsbeståndet. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 125,6 Mkr (105,9) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 19 procent. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (68).

Central administration

Central administration uppgick till 16,1 Mkr (15,0). 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 9,5 Mkr (22,6) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 2,8 Mkr (1,8).

Ränteintäkter och -kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 39,4 Mkr (22,4) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,2 procent (1,9) samt exklusive swapräntor till 2,2 procent (1,5). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter samt högre marknadsräntor. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 1,5 Mkr (1,6).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 47,2 Mkr (215,3) för perioden, varav 41,6 Mkr (0,0) avsåg projektvinster. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella

beståndet samt projektvinster i pågående projekt. Delar av fastighetsbeståndet har externvärderats och resterande har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 7,3 Mkr (13,3) för perioden. Av detta avser 0,0 Mkr (-5,4) under perioden betald swapränta. Under kvartalet har 127,7 Mkr (0,0) redovisats som realiserad värdeförändring av swappar. För mer information se sidan 13.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -20,7 Mkr (-60,6). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till 5,0 Mkr (-56,3) samt värdeförändringar av derivatinstrument -25,7 Mkr (-4,3).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 111,9 Mkr (258,8), varav 111,9 Mkr (258,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,66 kronor per aktie (1,66) före utspädning och till 0,66 kronor per aktie (1,65) efter utspädning. Resultat per aktie för jämförande perioder är omräknat med hänsyn till den aktiesplit 4:1 som gjordes den 27 maj 2022. Avkastningen på eget kapital uppgick till 8 procent (25) och hänför sig främst till värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Aktuell intjäningsförmåga koncernföretag

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

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskuden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021
Hyresvärde	755,3	750,9	746,3	737,8	687,8
Vakanser	-24,6	-20,2	-20,9	-22,3	-24,3
Kontrakterade vakanser	-5,4	-6,7	-11,8	-11,6	-8,5
Rabatter	-6,5	-5,1	-4,5	-3,1	-2,2
Övriga intäkter	6,1	6,1	6,0	6,2	6,4
Hyresintäkter	724,9	724,9	715,1	707,0	659,2
Fastighetskostnader	-222,7	-222,7	-221,8	-221,1	-196,9
Fastighetsadministration	-21,2	-22,1	-22,1	-21,4	-21,4
Driftsöverskott	481,0	480,0	471,2	464,5	440,9
Överskottsgrad	66%	66%	66%	66%	67%
Central administration	-56,0	-56,0	-56,0	-56,0	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	26,2	24,4	23,5	20,2	20,4
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,0	-5,5
Finansiella intäkter och kostnader	-153,7	-126,4	-133,9	-128,3	-116,9
Förvaltningsresultat	291,4	316,0	298,7	294,4	282,8
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	291,4	316,0	298,7	293,7	281,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,7	1,7

Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

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

Trianon förvärvade tillsammans med Wallfast fastigheten Burlöv Center i slutet av 2020, ett stort stadsutvecklingsprojekt med möjlig utveckling av 1 000 bostäder. Rosengård Centrum ägs sedan den 1 september 2021 i ett joint venture gemensamt ägt av Trianon, Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. Tillsammans kommer Rosengård Centrum att utvecklas med ny bostadsnära handel, samhällsservice och bostäder.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021
Hyresvärde	155,8	154,2	149,6	154,0	152,0
Vakanser	-19,0	-17,4	-13,7	-25,4	-30,6
Kontrakterade vakanser	-1,4	-5,8	-4,9	-5,9	-1,5
Rabatter	-6,0	-5,2	-5,8	-6,6	-4,1
Hyresintäkter	129,4	125,9	125,2	116,1	115,9
Fastighetskostnader	-43,8	-43,8	-44,7	-44,0	-45,0
Fastighetsadministration	-3,8	-3,8	-3,9	-3,6	-3,7
Driftsöverskott	81,8	78,3	76,6	68,5	67,2
Överskottsgrad	63%	62 %	61%	59%	58%
Central administration	-10,2	-10,2	-10,4	-9,7	-8,6
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-17,6	-17,6	-17,6	-16,8	-16,2
Förvaltningsresultat	52,4	48,9	46,9	40,3	40,8

Ägarandel i intressebolag och joint venture

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

Kommentar

TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

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

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala, Burlövs och Skurups kommuner. Sedan förvärvet av Signatur Fastigheter äger Trianon även fastigheter i Trelleborg, Lund, Landskrona, Eslöv, Bjuv, Klippan, Helsingborg, Hässleholm, Osby, Vimmerby och Stockholm. Fastighetsinnehavet består av 154 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 491 200 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 85 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 416,4 Mkr (185,0) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar i lokaler, ombyggnader av bl.a. Entréfastigheten Rolf 6 och nyproduktionsprojekt.

Förvärv och avyttringar

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

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

Under tredje kvartalet avtalades om försäljning av 391 lägenheter i nyproduktion på Norra Sorgenfri i Malmö. Det överenskomna fastighetsvärdet var 822 Mkr, motsvarande 50 000 kr per kvm. Transaktionen gjordes genom forward funding och tillträds då fastigheterna är färdigbyggda.

Ytterligare en projektfastighet avyttrades under tredje kvartalet, kvarteret Hanna i Burlöv. Köpare var Burlöv Center Fastighets AB som Trianon äger tillsammans med Wallfast. Affären innebär att samtliga fastigheter och projekt i Burlövs kommun samägs med Wallfast.

Projektportfölj

På följande sida finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt 605 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan. Klartecken har erhållits att byggstarta 500 bostäder i Rosengård och Norra Sorgenfri i Malmö efter att detaljplanerna vunnit laga kraft. De pågående projekten i Hyllie, Sege Park, Svedala samt i Burlöv (kvarteret Hanna) omfattande cirka 300 lägenheter har upphandlats med fasta priser utan indexuppräkning. Projekten byggs dessutom sannolikt med investeringsstödet för rimliga hyresnivåer då ansökningar gjorts under december 2021.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 13 136,2 Mkr (11 042,4). Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 177,6 Mkr (702,7) för årets första tre kvartal. Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet samt

värdeförändringar från projektportföljen. Värdeförändringar relaterade till projekt uppgick till 92,0 Mkr ackumulerat. Delar av fastighetsbeståndet har externvärderats och resterande fastigheter har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 3,9 procent (4,1) exklusive projektfastigheter samt för bostadsfastigheter till 3,6 procent (4,0). Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheten Rolf 6 i Entré, där ett byggrättsvärde är beaktat i projektkalkylen då projektet för fastigheten nu realiseras.

Trianons fastighetsbestånd 30 september 2022

Tabellen per fastighetskategori på sida 11 visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 september 2022 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 oktober 2022 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod. För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m²	BOA/LOA m²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt befintliga fastigheter								
Entré - Torghuset/Rolf 6**	0	11 900	7 100	236	206	17	2021	2022
Summa projekt befintliga fastigheter	0	11 900	7 100	236	206	17		
Projekt med gällande detaljplan								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 450	4 200	150	80	8	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 850	3 750	122	56	6	2021	2023
Svedala 1:87 (hyresrätter)	53	4 700	3 700	112	0	6	2021	2023
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2*	391	22 200	16 650	726	72	37	2022	2026
Centralköket 1, Sege Park (bostadsrätter)	11	1 600	1 300	49	12	0	2023	2025
Fjällrutan 1 (bostadsrätter)	12	1 050	900	35	0	0	2023	2025
Summa projekt med gällande detaljplan	605	39 850	30 500	1 194	220	57		
Projekt under detaljplanering								
Björnen 6, Skurup	50	4 500			1		2023	2025
Svedala 25:18	143	10 000			1		2023	2025
Svedala 22:8	41	4 100			2		2023	2025
Östergård 3, Skurup	65	4 200			1		2023	2025
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			1		2023	2025
Mjölkboden 4, Stockholm	36	3 999			2		2024	2026
Vallhunden 8, Stockholm	28	2 670			1		2024	2026
Spiralen 10, Malmö	123	17 000			0		2025	
Summa projekt under detaljplanering	546	55 469	0	0	9	0		
Summa projektportfölj	1 151	107 219	37 600	1 430	436	74		

Framtida möjliga detaljplaner

Alven 26, Malmö
Bunkeflostrand 155:3

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

** Kontor enligt detaljplan. Ombyggnation av befintlig byggnad.

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m²	BOA/LOA m²	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Rosengårdsbiblioteket	0	2 000		75	68	6	2020	2022
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	103	18	2022	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400			2		2022	2024
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	525	48 000			9		2022	2025
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			2		2023	2025
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	125	15 000			0		2024	2027
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	910	85 000			2			
Summa	1 800	179 000	11 500	538	186	24		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3
Smedjan 2, Malmö



Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021
Verkligt värde vid periodens ingång	13 048,6	12 863,4	12 665,5	11 042,4	9 720,8
Investeringar via bolag*	0,0	39,0	0,0	889,8	1 575,3
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	50,1
Investeringar i befintliga fastigheter	202,6	109,1	104,6	124,8	72,5
Försäljning till intressebolag och joint venture	-86,6	0,0	0,0	0,0	-591,6
Försäljning till exploateringsfastighet	-75,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring	47,2	37,1	93,3	608,5	215,3
Verkligt värde vid periodens utgång	13 136,2	13 048,6	12 863,4	12 665,5	11 042,4

* 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	9 451	26 936	509	1 451
Samhäll	21	214	56 718	1 451	25 579	101	1 776
Kommersiellt*	19	62	65 011	1 887	29 021	137	2 114
Summa exklusive projektfastigheter	144	5 042	472 589	12 789	27 060	747	1 581**
Projekt	10	2	18 621	347	-	8	-
Summa inklusive projektfastigheter	154	5 044	491 210	13 136	27 060	755	1 581

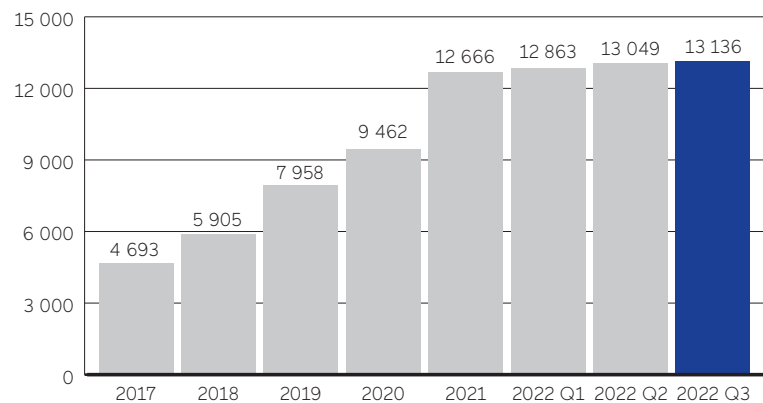
	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskotts- grad	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	502	326	65%	341	3,6%
Samhäll	85%	85	60	70%	62	4,3%
Kommersiellt*	91%	125	87	70%	90	4,8%
Summa exklusive projektfastigheter	95%	712	473	66%	493	3,9%
Projekt	-	7	2	-	3	-
Summa inklusive projektfastigheter	95%	719	475	66%	496	3,8%

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

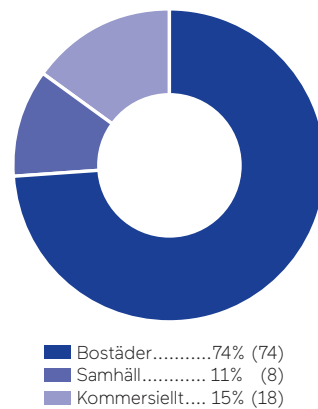
* Från och med första kvartalet 2022 redovisas handel och kontor sammanslaget under beteckningen kommersiellt.

** Hyresvärdet från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 362 kr per kvadratmeter.

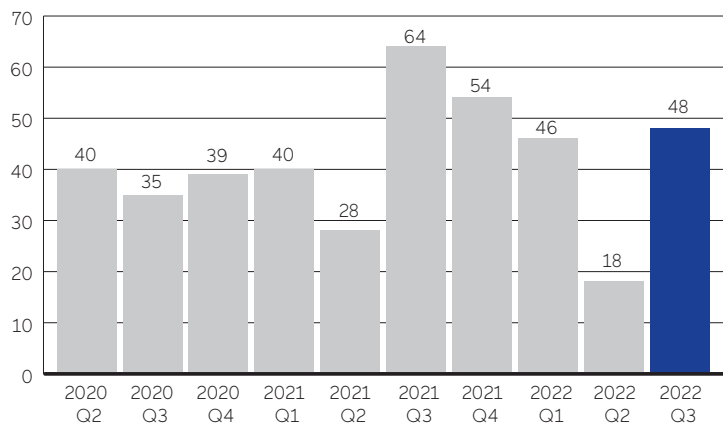
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



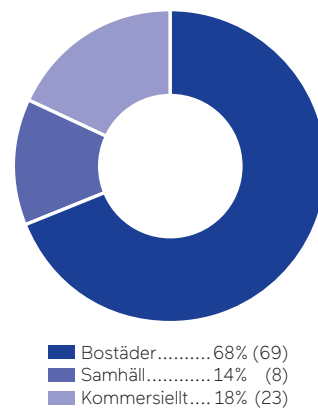
Fastighetsvärde per segment



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Hyresvärde per segment



Föregående år inom parentes.



Vårsången 6, Lindängen i Malmö.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 204,3 Mkr (6 369,5) vid periodens slut. Ökningen beror främst på investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv av fastigheter. Beviljad checkkredit uppgick till 35 Mkr (25), varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 498,3 Mkr (347,1) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Det icke säkerställda obligationslånet har en total ram om 500 Mkr, vilken är fullt utnyttjad. Löptiden uppgår till 2,5 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,75 procent utan Stiborgolv och är noterat på Nasdaq Stockholm. Konvertibellån till personalen uppgick till 3,4 Mkr (11,4) vid periodens utgång. Ett belopp om 8,0 Mkr har under kvartalet konverterats till 407 690 stycken B-aktier. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022.

Trianon omstrukturerade swapportföljen under våren 2022 genom att öka swapvolymen till 2 950 Mkr samt förkorta löptiden till tre år. Då marknadsläget förändrades och korta swapräntor översteg långa, realiserades samtliga swapar under tredje kvartalet för att därefter börja att bygga upp den långsiktiga swapportföljen på nytt. Den realiserade swapportföljen påverkade kassaflödet positivt med totalt 142,7 Mkr samt belåningsgraden positivt med cirka 1 procentenhet. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,2 procent (1,9) inklusive swapräntor samt till 1,8 procent (1,5) exklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 0,0 Mkr (92,0) i skuld samt till 0,0 Mkr (0,0) i fordran vid periodens utgång. Efter periodens utgång har ett hållbarhetslänkat finansieringsavtal tecknats med Handelsbanken om cirka 1,9 Mdkr, vilket ökar kapitalbindningen till 3,2 år.

Omfinansieringen innebär att samtliga utestående krediter i Handelsbanken omfinansierats med löptider på tre och sex år.

Belåningsgraden uppgick till 53,6 procent (56,3). Belåningsgraden har påverkats

positivt av lösen av swapportföljen. Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 49,8 procent.

Hybridobligation

Under 2019 emitterades ett subordonerat 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 5 599,0 Mkr (4 333,7), varav 5 599,0 Mkr (4 305,7) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Efter förvärv av minoritetsandelar i Signatur Fastigheter under perioden uppgår innehav utan bestämmande inflytande till 0,0 Mkr (28,0). Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 26,4 Mkr (26,4).

Intjäningsförmåga, påverkan marknadsräntor

Mkr	30 sep 2022	Ränta, 4%	Ränta, 5%
Hyresintäkter	725	781	781
Fastighetskostnader	-223	-229	-229
Fastighetsadministration	-21	-22	-22
Driftsöverskott	481	530	530
Överskottsgrad	66%	68%	68%
Central administration	-56	-58	-58
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	26	26	26
Tomträttsavgäld	-6	-6	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-154	-282	-352
Förvaltningsresultat	291	211	140

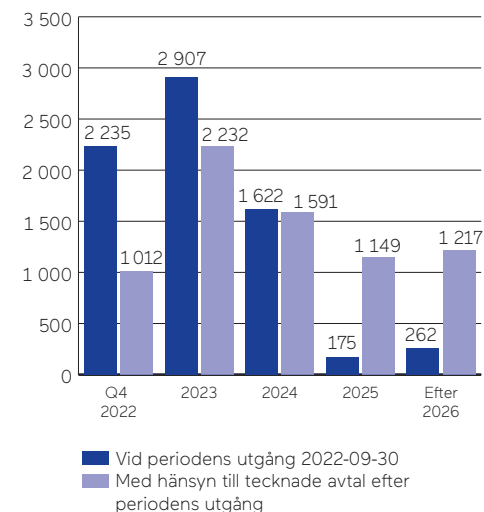
Tabellen visar påverkan på förvaltningsresultatet vid en snitt ränta på 4 respektive 5 procent. Räntekostnaden har beräknats på utgående räntebärande skuld minskat med likvida medel, dvs nettoskuld. Hyresintäkter har räknats upp med 7 procent och kostnader med 3 procent. Kontrakterade vakanser har lagts till hyresintäkter.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare har påverkats av förvärv av minoritet om -2,5 Mkr (35,7). Konvertering av konvertibelprogram till personalen har ökat det egna kapitalet med 8,0 Mkr (0,0). Eget kapital per aktie uppgick till 35,57 kronor per aktie (28,51) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 33,12 kronor per aktie (25,72). Soliditeten uppgick till 39,6 procent (36,5) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 163,6 Mkr (148,9). Outnyttjad checkkredit uppgick till 35 Mkr (25) vid periodens utgång.

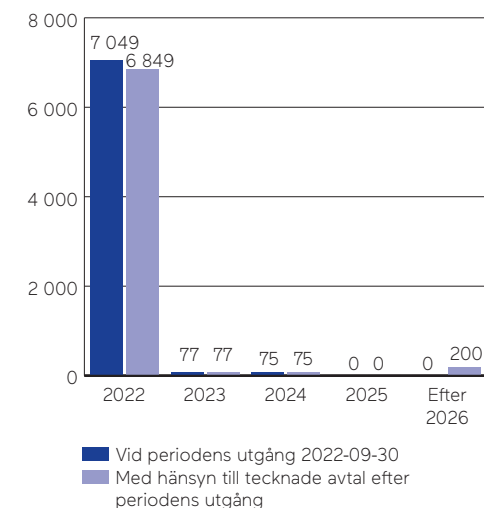
Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 76,2 Mkr (-131,2). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -416,4 Mkr (-235,1) samt av förvärv om -7,7 Mkr (-966,8). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 467,2 Mkr (991,2), amorteringar och återbetalning av lån om -149,1 Mkr (-558,9), utdelning på hybridobligation om -26,4 Mkr (-26,4) samt utdelning om -78,5 Mkr (-68,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 308,7 Mkr (160,8) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter och realiserade ränteswapar om 142,7 Mkr. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 163,6 Mkr (148,9).

Kapitalbindning, Mkr



Räntebindning, Mkr



Aktien

Trianon har under maj månad genomfört den aktieuppdelning (split) som årsstämman den 12 maj 2022 beslutade om. I samband med uppdelningen har varje befintlig aktie delats upp i fyra nya aktier av samma aktieslag (split 4:1). Under september har konvertering av konvertibelprogram till personalen ökat antal aktier med 407 690 B-aktier.

Bolaget har totalt 157 413 650 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 151 329 178 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 21 217 398,8 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 98 393 531 kronor och kvotvärdet per aktie till 0,625 kronor. Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm i segmentet Mid Cap. Stängningskursen den 30 september 2022 var 23,20 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,7 Mdkr den 30 september 2022.

Konvertibellån

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

Konverteringskursen uppgår till 19,5 kronor. Vid full konvertering innebär det att 584 615 nya B-aktier tillkommer och att bolagets aktiekapital ökar med 365 382,50 kronor, vilket motsvarar en utspädning på cirka 0,4 procent av kapitalet och cirka 0,3 procent av rösterna. Konvertibellånet löper på tre år och konvertering sker i slutet av 2022. Konvertering av 407 690 B-aktier har skett under kvartalet.

Aktiekapitalets utveckling

Beslutstidpunkt	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 (4:1)	0	0	18 021 120	10 094 380	28 115 500	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	28 115 500	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	34 365 500	15 625 000	85 913 750
2019-11-27	Nyemission	0	2 100 000	1 521 118	34 944 382	36 465 500	5 250 000	91 163 750
2020-07-08	Nyemission	0	1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
2021-08-03	Nyemission genom apport	0	285 990	1 521 118	36 230 372	37 751 490	714 975	94 378 725
2021-11-18	Nyemission	0	1 500 000	1 521 118	37 730 372	39 251 490	3 750 000	98 128 725
2022-05-24	Aktiesplit (4:1)	0	0	6 084 472	150 921 488	157 005 960	0	98 128 725
2022-09-20	Emission genom konvertering	0	407 690	6 084 472	151 329 178	157 413 650	254 806	98 383 531
Summa				6 084 472	151 329 178	157 413 650		98 383 531

Ägare

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

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

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0018013658

Ägare per den 30 september 2022

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa Innehav	Kapital %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	38 999 020	41 890 004	26,61%	6 790 886,0	32,01%
Briban Invest AB	2 890 984	38 532 568	41 423 552	26,32%	6 744 240,8	31,79%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	15 170 096	15 170 096	9,64%	1 517 009,6	7,15%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	9 916 726	9 916 726	6,30%	991 672,6	4,67%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	3 333 436	3 635 940	2,31%	635 847,6	3,00%
SEB Sverigefond Småbolag	-	5 498 060	5 498 060	3,49%	549 806,0	2,59%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	4 080 000	4 080 000	2,59%	408 000,0	1,92%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 268 248	3 268 248	2,08%	326 824,8	1,54%
Handelsbanken Microcap	-	2 455 747	2 455 747	1,56%	245 574,7	1,16%
SEB Nanocap	-	1 966 900	1 966 900	1,25%	196 690,0	0,93%
Övriga aktieägare	-	28 108 377	28 108 377	17,86%	2 810 837,7	13,25%
Summa	6 084 472	151 329 178	157 413 650	100,00%	21 217 389,8	100,00%

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Nytt antal aktier september 2022:

Efter konvertering till aktier av personalkonvertibler har bolaget totalt 157 413 650 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 151 329 178 B-aktier.

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Hyresintäkter	172,8	154,9	514,7	458,2	618,1
Övriga intäkter	8,9	0,7	14,1	2,0	5,5
Fastighetskostnader	-64,5	-49,7	-204,0	-165,7	-227,6
Intäkter exploateringsfastigheter	83,9	0,0	83,9	0,0	0,0
Kostnader exploateringsfastigheter	-75,5	0,0	-75,5	0,0	0,0
Driftnetto	125,6	105,9	333,2	294,5	396,0
Central administration	-16,1	-15,0	-51,4	-39,9	-55,5
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9,5	22,6	18,5	22,6	41,7
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	2,8	1,8	12,3	2,3	6,5
Finansiella intäkter	0,0	1,3	1,4	1,9	2,7
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,6	-4,6	-5,0	-6,4
Finansiella kostnader	-39,4	-22,4	-94,5	-64,7	-90,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	78,1	90,8	202,6	209,4	288,3
Förvaltningsresultat	71,4	70,0	196,5	189,1	253,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	47,2	215,3	177,6	702,7	1 311,2
varav värdeförändringar relaterade till projekt	41,6	0,0	92,0	0,0	0,0
Värdeförändring derivat	7,3	13,3	202,7	52,7	66,5
Resultat före skatt	132,5	319,4	582,8	964,8	1 666,0
Skatt på periodens resultat	-20,7	-60,6	-101,8	-186,6	-355,5
Periodens resultat	111,9	258,8	481,1	778,2	1 310,5
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	111,9	258,8	481,1	778,2	1 310,5
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	111,9	258,3	481,1	771,3	1 305,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,5	0,0	6,9	5,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	0,66	1,66	2,90	4,96	8,41
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning**	0,66	1,65	2,89	4,95	8,39
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	157 054,7	150 595,6	157 022,4	150 109,2	150 992,8
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	157 216,6	150 980,1	157 308,1	150 434,7	151 341,5

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 285 990 aktier den 3 augusti 2021, nyemission av 1 500 000 aktier den 22 november 2021 samt emission genom konvertering om 407 690 aktier den 20 september 2022.

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

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



Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13 136,2	11 042,4	12 665,5
Nyttjanderätt, tomträtter	181,4	166,2	163,6
Materiella anläggningstillgångar	3,8	7,4	7,3
Summa materiella anläggningstillgångar	13 321,4	11 216,0	12 836,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	269,3	208,5	244,1
Fordringar på intresseföretag och joint venture	195,1	179,7	161,7
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,0
Andra långfristiga fordringar	15,7	17,4	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	480,1	405,6	422,9
Uppskjuten skattefordran	38,4	43,2	55,5
Summa anläggningstillgångar	13 839,9	11 664,8	13 314,8
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	126,2	67,1	179,0
Likvida medel	163,6	148,9	87,4
Summa omsättningstillgångar	289,8	216,0	266,4
SUMMA TILLGÅNGAR	14 129,6	11 880,8	13 581,1

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 599,0	4 305,7	5 217,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	28,0	26,6
Summa eget kapital	5 599,0	4 333,7	5 243,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 491,4	3 293,4	3 465,5
Övriga långfristiga skulder	3,6	0,0	48,1
Leasingskulder	182,3	166,2	163,6
Derivatinstrument	0,0	92,0	70,9
Uppskjuten skatteskuld	937,7	680,9	857,3
Summa långfristiga skulder	3 615,0	4 232,5	4 605,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 712,9	3 076,1	3 401,0
Övriga kortfristiga skulder	202,7	238,5	330,8
Summa kortfristiga skulder	4 915,6	3 314,6	3 731,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 129,6	11 880,8	13 581,1

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Totalt eget kapital vid periodens början	5 243,9	3 635,2	3 635,2
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 217,3	3 532,3	3 532,3
Nyemission	8,0	60,1	446,9
Utdelning	-78,5	-67,4	-67,4
Utdelning hybridobligation	-26,4	-26,4	-35,2
Förvärv icke bestämmande inflytande	-2,5	35,7	35,7
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	481,1	771,3	1 305,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 599,0	4 305,6	5 217,3
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	26,6	102,9	102,9
Utdelning	0,0	-1,0	-1,0
Förvärv icke bestämmande inflytande	-26,6	-80,8	-80,8
Periodens resultat	0,0	6,9	5,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	28,0	26,6
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 599,0	4 333,7	5 243,9



Basunen 3 i Malmö.

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftnetto	333,2	294,5	396,0
Central administration	-51,4	-39,9	-55,5
Betalt finansnetto	34,2	-92,1	-126,0
Ej kassaflödespåverkande poster	-7,2	1,0	1,3
Betald inkomstskatt	0,0	-2,7	-3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	308,7	160,8	212,8
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	75,0	58,1	22,5
Förändringar av rörelseskulder	-71,2	-21,9	26,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312,5	197,1	261,7
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-416,4	-235,1	-359,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-7,7	-852,5	-868,1
Förvärv av intressebolag	0,0	-114,3	-292,6
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterbolag	0,0	225,8	221,9
Försäljning av dotterbolag till intressebolag och joint venture	36,2	351,9	364,9
Investering fordringar intressebolag och joint venture	-35,7	-41,5	-22,6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	3,2	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-420,3	-665,7	-956,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	467,2	991,2	1 424,1
Amortering av lån	-103,9	-104,9	-132,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-45,2	-454,0	-660,0
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	-29,0	0,0	-413,0
Emission	0,0	0,0	387,0
Hybridobligation	-26,4	-26,4	-35,2
Utbetald utdelning	-78,5	-68,4	-68,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	184,1	337,5	501,9
Periodens kassaflöde	76,2	-131,2	-192,7
Likvida medel vid periodens ingång	87,4	280,1	280,1
Likvida medel vid periodens utgång	163,6	148,9	87,4



Häggen 13 i Malmö.

Koncernens nyckeltal

Trianon presenterar vissa finansiella mått i rapporterna som inte definieras enligt IFRS. Trianon anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 27.

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

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

Finansiella	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Avkastning på eget kapital, %	8,1	24,9	11,8	26,3	31,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,8	2,8	3,2	3,2
Soliditet, %	39,6	36,5	39,6	36,5	38,6
Genomsnittlig ränta, %	2,18	1,88	1,97	1,91	1,89
Förvaltningsresultat, Mkr	71,4	70,0	196,5	189,1	253,1
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	2,0	3,3	3,9	11,1	12,9
Resultat före skatt, Mkr	132,5	319,4	582,8	964,8	1 666,0
Periodens totalresultat, Mkr	111,9	258,8	481,1	778,2	1 310,5
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	111,9	258,3	481,1	771,3	1 305,0
Eget kapital, Mkr	5 599,0	4 333,7	5 599,0	4 333,7	5 243,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 599,0	4 305,7	5 599,0	4 305,7	5 217,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 213,0	3 884,4	5 213,0	3 884,4	4 804,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 498,3	5 035,4	6 498,3	5 035,4	6 090,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	6 112,3	4 614,1	6 112,3	4 614,1	5 677,5
Balansomslutning, Mkr	14 129,6	11 880,8	14 129,6	11 880,8	13 581,1

Aktierelaterade***	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Antal utestående aktier, tusental***	157 413,7	151 006,0	157 413,7	151 006,0	157 006,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*, ***	157 054,7	150 595,6	157 022,4	150 109,2	150 992,8
Eget kapital per aktie, kr	35,57	28,51	35,57	28,51	33,23
Eget kapital per aktie, kr**	33,12	25,72	33,12	25,72	30,60
Resultat per aktie, kr*	0,66	1,66	2,90	4,96	8,41
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	41,28	33,35	41,28	33,35	38,79
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	38,83	30,56	38,83	30,56	36,16

* Definition enligt IFRS

** Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

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

Fastighetsrelaterade	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter, Mkr	172,8	154,9	514,7	458,2	618,1
Driftsöverskott, Mkr	125,6	105,9	333,2	294,5	396,0
Hysesvärde, Mkr	755,3	687,8	755,3	687,8	737,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	94,9	95,3	94,9	95,0
Överskottsgrad, %	67,8	68,4	63,1	64,3	64,1
Belåningsgrad, %	53,6	56,3	53,6	56,3	53,5
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	85	82	85	82	85
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	491	460	491	460	488



Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	172,8	154,9	514,7	458,2	618,1
Övriga intäkter	8,9	0,7	14,1	2,0	5,5
Fastighetskostnader	-64,5	-49,7	-204,0	-165,7	-227,6
Driftnetto	117,2	105,9	324,8	294,5	396,0
Överskottsgrad, %	67,8	68,4	63,1	64,3	64,1
Eget kapital	5 599,0	4 333,7	5 599,0	4 333,7	5 243,9
Balansomslutning	14 129,6	11 880,8	14 129,6	11 880,8	13 581,1
Soliditet, %	39,6	36,5	39,6	36,5	38,6
Räntebärande skulder, långfristiga	2 491,4	3 293,4	2 491,4	3 293,4	3 465,5
Räntebärande skulder, kortfristiga	4 712,9	3 076,1	4 712,9	3 076,1	3 401,0
Likvida medel	-163,6	-148,9	-163,6	-148,9	-87,4
Räntebärande nettoskuld	7 040,7	6 220,6	7 040,7	6 220,6	6 779,1
Förvaltningsfastigheter	13 136,2	11 042,4	13 136,2	11 042,4	12 665,5
Belåningsgrad, %	53,6	56,3	53,6	56,3	53,5
Resultat före skatt	132,5	319,4	582,8	964,8	1 666,0
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-54,5	-228,6	-380,2	-755,4	-1 377,7
Återläggning av räntekostnader	39,4	22,4	94,5	64,7	90,2
Justerat resultat före skatt	117,5	113,2	297,1	274,1	378,5
Finansiella kostnader	-39,4	-22,4	-94,5	-64,7	-90,2
Räntekostnader derivat	0,0	-7,3	-10,9	-20,8	-30,0
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-39,4	-29,7	-105,4	-85,5	-120,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,8	2,8	3,2	3,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	111,9	258,3	481,1	771,3	1 305,0
Beräknat årstakt	447,5	1 033,2	641,4	1 028,4	1 305,0
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 543,4	4 148,9	5 433,7	3 911,7	4 172,8
Avkastning på eget kapital, %	8,1	24,9	11,8	26,3	31,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 599,0	4 305,7	5 599,0	4 305,7	5 217,3
Återläggning av uppskjuten skatteskuld	937,7	680,9	937,7	680,9	857,3
Återläggning av derivatskuld	0,0	92,0	0,0	92,0	70,9
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-38,4	-43,2	-38,4	-43,2	-55,5
Långsiktigt substansvärde	6 498,3	5 035,4	6 498,3	5 035,4	6 090,0
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-386,0	-421,3	-386,0	-421,3	-412,5
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	6 112,3	4 614,1	6 112,3	4 614,1	5 677,5

Moderbolagets räkenskaper

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-dec 2021
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	18,8	16,4	54,3	46,8	64,1
Övriga rörelseintäkter	1,1	2,0	3,6	2,0	3,2
Summa rörelseintäkter	19,9	18,4	57,9	48,8	67,3
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-21,7	-23,1	-73,6	-70,3	-95,0
Rörelseresultat	-1,8	-4,8	-15,7	-21,5	-27,7
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	35,7	257,0	35,6	340,0	334,1
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11,0	7,1	33,4	19,0	50,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18,5	-12,3	-59,9	-36,9	-50,9
Värdeförändringar derivat	152,9	-0,3	149,6	53,7	1,8
Resultat efter finansiella poster	179,3	246,7	143,0	354,3	291,3
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	38,5
Resultat före skatt	179,3	246,7	143,0	354,3	329,8
Skatt på periodens resultat	-34,2	-2,5	-30,4	-13,6	-23,3
Periodens resultat	145,1	244,2	112,7	340,7	306,5

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	809,2	658,1	697,2
Fordringar på koncernföretag	1 629,1	1 356,4	1 672,3
Finansiella anläggningstillgångar	1 809,0	1 685,6	1 729,8
Summa anläggningstillgångar	4 247,3	3 700,1	4 099,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	259,2	34,2	199,7
Kassa och bank	140,3	66,3	14,9
Summa omsättningstillgångar	399,5	100,5	214,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 646,8	3 800,6	4 313,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	129,8	125,8	129,6
Fritt eget kapital	1 930,8	1 575,1	1 915,3
Summa eget kapital	2 060,6	1 700,9	2 044,9
Avsättningar för skatter	41,1	10,7	25,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	74,8	360,6	907,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	11,4	11,4
Derivatinstrument	0,0	92,0	70,9
Skulder till koncernföretag	1 166,7	913,1	1 042,0
Summa långfristiga skulder	1 241,5	1 377,0	2 031,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	1 007,2	638,1	40,3
Övriga skulder	296,4	73,9	171,4
Summa kortfristiga skulder	1 303,6	712,0	211,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 646,8	3 800,6	4 313,9

Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Mkr	Totalt		Bostäder		Samhäll		Kommersiellt	
	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021
Hysesintäkter	512,4	457,8	370,9	298,6	53,9	37,7	87,6	121,5
Fastighetskostnader	-199,7	-165,2	-149,2	-114,0	-19,5	-9,5	-31,0	-41,7
Driftnetto	312,7	292,6	221,7	184,6	34,4	28,2	56,6	79,8
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-4,6	-5,0	-4,5	-3,9	-0,1	-0,1	0,0	-1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	123,2	698,2	69,4	542,1	52,5	60,2	1,3	95,9
Segmentsresultat	431,3	985,8	286,6	722,8	86,8	88,3	57,9	174,7
Ej fördelade poster								
Driftnetto avseende projektfastigheter	-2,0	-0,1						
Övriga intäkter och central administration	-28,9	-37,9						
Resultat från intresseföretag och joint venture	18,5	22,6						
Finansnetto exklusive tomträtter	-93,1	-62,8						
Värdeförändring projektfastigheter	54,4	4,5						
Värdeförändring derivat	202,7	52,7						
Resultat före skatt	582,8	964,8						
Verkligt värde per segment	12 789,2	10 822,1	9 451,0	8 040,3	1 451,0	850,7	1 887,2	1 931,1
Verkligt värde projekt	347,1	220,3						
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	13 136,2	11 042,4	9 451,9	8 040,3	1 450,8	850,7	1 847,2	1 931,1
Överskottsgrad, %	63,1	64,3	59,8	61,8	63,8	74,8	64,6	65,7

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i tre segment; bostäder, samhäll och kommersiellt. Sedan första kvartalet 2022 redovisas handel och kontor sammanslagna under beteckningen kommersiellt. Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

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

Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

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

Vid försäljning av två stycken projektfastigheter under tredje kvartalet har bedömning gjorts att intäkten ska redovisas över tid i enlighet med IFRS 15.

Fastigheterna ska levereras som två stycken nyckelfärdiga fastigheter, vilket innebär att köparen i samband med ingående av avtal förbundit sig att överta det formella ägandet av fastigheterna vid färdigställandet. Åtagandet innebär att leverera ett distinkt investeringsobjekt med överenskommet pris. Den totala intäkten är förutbestämd och påverkas inte av hur värdet utvecklas fram till färdigställandet. Då Trianons prestationsåtagande sker över tid så redovisas också intäkten över tid.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2021. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2021. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Upplysning om finansiella instrument

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

Transaktioner med närstående

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Utöver ovan har vi med tanke på utvecklingen i omvärlden sett en något ökad sannolikhet för att finansierings- och ränterisken materialiseras jämfört med bedömningen vid årsskiftet. Dock har omfinansiering av befintlig bankskuld kunnat göras till i stort sett oförändrade villkor och efter periodens utgång har avtal tecknats om omfinansiering av 1,9 Mdkr med kapitalbindning på 3 respektive 6 år, vilket ökat kapitalbindningen till 3,2 år.

I årsredovisningen för 2021, sidan 88–89, finns utförligare beskrivningar över bedömningar och känslighetsanalyser samt hur förändringar i hyresintäkter, fastighetskostnader, ränteförändringar samt övriga marknadsfaktorer kan påverka fastighetsvärdet. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2021, på sidan 62–65.



Mercurius 5 i Malmö.

Undertecknande

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

Malmö 2 november 2022

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

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



Professorn 14 och 15 i Hermodsdal, Malmö.

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) per den 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

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

Slutsats

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

Malmö den 2 november 2022
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Definitioner och övrigt

Avkastning på eget kapital

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

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

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

BRA

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

BTA

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

Eget kapital per aktie

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

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hållbar hybridobligation

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

Långsiktigt substansvärde

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

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

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

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

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

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

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

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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

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

Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Finansiell kalender:

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

För ytterligare information kontakta:

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

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



Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

040-611 34 00

info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281

www.trianon.se

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 3 november 2022 kl 08.00.

På omslaget: Slussen 2, Malmö samt sidan 4, 12, 18, 19, 24 och 25, fotograf Pernilla Wästberg.