Q4

Bokslutskommuniké januari–december 2022
Fastighets AB Trianon (publ)

Ett lönsamt år i ny tid

Resultat i korthet för perioden januari–december 2022

- Hyresintäkterna ökade med 11 procent och uppgick till 688,3 Mkr (618,1).
- Driftsöverskottet ökade med 11 procent och uppgick till 439,6 Mkr (396,0) och överskottsgraden uppgick till 63 procent (64).
- Förvaltningsresultatet minskade med 8 procent och uppgick till 231,8 Mkr (253,1).
- Periodens resultat uppgick till 171,4 Mkr (1 310,5) motsvarande ett resultat per aktie om 0,84 kronor per aktie (8,41) före utspädning och 0,84 kronor per aktie (8,39) efter utspädning. Jämförelsetal per aktie omräknade efter aktiesplit 4:1 maj 2022.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -234,5 Mkr (1 311,2), varav 113,8 Mkr avsåg värdeförändringar relaterade till projekt.
- Värdeförändring derivat uppgick till 196,4 Mkr (66,5)

Resultat i korthet fjärde kvartalet 2022

- Hyresintäkterna ökade med 9 procent och uppgick till 173,6 Mkr (159,9).
- Driftsöverskottet ökade med 5 procent och uppgick till 106,4 Mkr (101,5) och överskottsgraden uppgick till 61 procent (64).
- Förvaltningsresultatet minskade med 45 procent och uppgick till 35,4 Mkr (64,0).
- Periodens resultat uppgick till -309,7 Mkr (532,3) motsvarande ett resultat per aktie om -2,05 kronor per aktie (3,42) före utspädning och -2,05 kronor per aktie (3,41) efter utspädning. Jämförelsetal per aktie omräknade efter aktiesplit 4:1 maj 2022.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -412,1 Mkr (608,5), varav 21,8 Mkr avsåg värdeförändringar relaterade till projekt.
- Värdeförändring derivat uppgick till -6,3 Mkr (13,8).

TRIANON

Hyresintäkter
+11%

Snittyield i fastighetsportföljen
4,23%

Nettouthyrning
21 Mkr

Långsiktigt substansvärde*
36,38
kr/aktie

*Exklusive hybridkapital.
Avser perioden januari–december 2022.

Väsentliga händelser

- Försäljning av byggrätter via joint venture till Tornet och Riksbyggen om 12 500 kvm och 6 700 kvm för att skapa ytterligare möjligheter i stadsutvecklingsprojektet i Burlöv.
- Tecknar hållbarhetslänkat finansieringsavtal med Handelsbanken om cirka 1,9 Mdkr.
- Lanserar ett förstärkt ramverk för hållbar finansiering vilket möjliggör ytterligare gröna, sociala och hållbara investeringar.
- Emission av hållbar hybridobligation om 500 Mkr med första inlösendag efter tre år och med en ränta om Stibor 3M + 7 procent. Fyra av Trianons större ägare innehar cirka 65 procent.
- Återköp av 402 Mkr av hybridobligation emitterad 2019. Återstående belopp om 98 Mkr kommer att lösas i april 2023.
- Återköp av 100 Mkr av senior icke säkerställd obligation med förfall i augusti 2023.
- Fortsatt stark nettouthyrning om 21,4 Mkr för helåret 2022.
- Antal renoverande lägenheter uppgick till 151 under 2022. Målet är att renovera 200 lägenheter per år.
- Värdeförändringar på projekt om 113,8 Mkr redovisas under 2022. Målet är att uppnå värdeförändringar på projekt om 100 Mkr per år.

För mer information om projektportföljen se sidan 12.

Händelser efter periodens utgång

- Trianons bostadshyror höjs med 5 procent i Malmö från 1 januari 2023.
- Trianon tecknar två längre hyresavtal på Entré och på Värnhem i Malmö.
- Arkitekttävlingen för Limhamns silor avgjord.
- Kreditlöfte och beviljad bankfinansiering på plats för omfinansiering av utestående obligationer.
- Trots bolagets starka finansiella ställning har styrelsen beslutat att avvakta med förslag avseende utdelning. Detta för att kunna ha flexibilitet att utvärdera nya affärsmöjligheter. Styrelsen återkommer med förslag gällande utdelning senast i samband med kallelse till årsstämman 2023.

Januari–december 2022

Hyresintäkter 688 Mkr

Driftsöverskott 440 Mkr

Förvaltningsresultat 232 Mkr

Periodens resultat 171 Mkr

Fastighetsvärde 12 863 Mkr

Avkastning eget kapital 3,2%

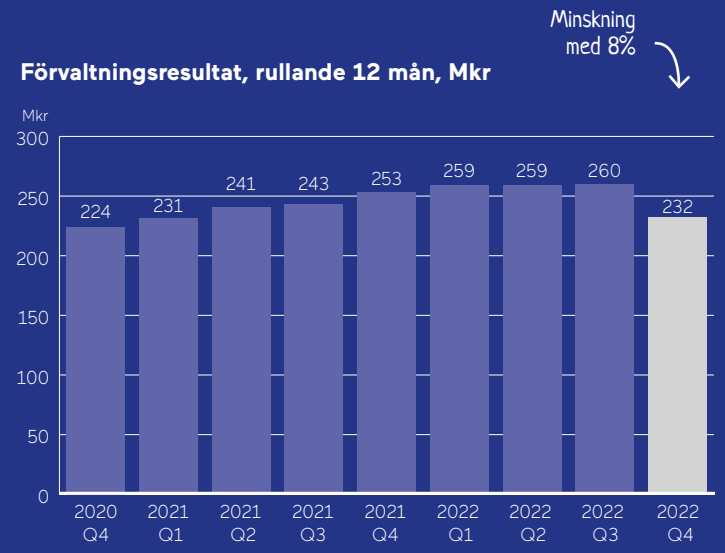
Aktiesplit:
Aktiesplit med villkor om 4:1 genomfördes den 27 maj 2022.

Finansiella mål

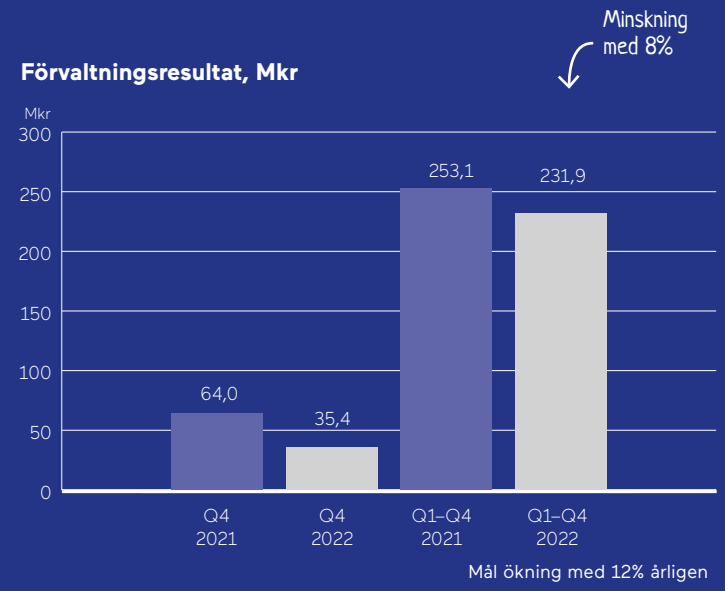
Trianons finansiella mål 2022–2024.

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

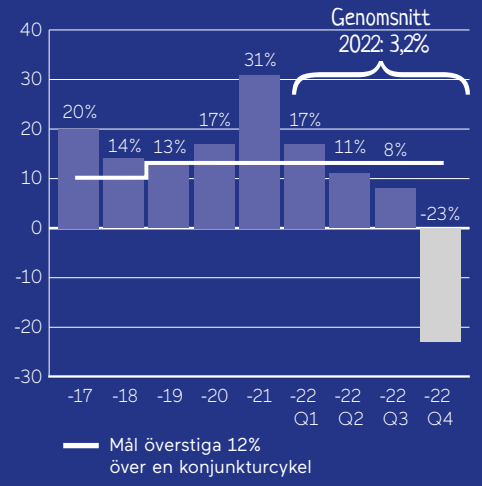
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån, Mkr



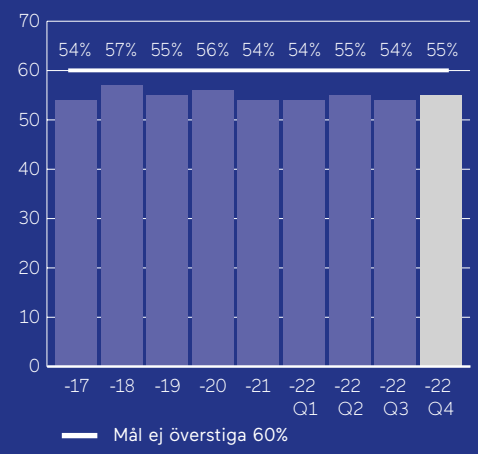
Förvaltningsresultat, Mkr



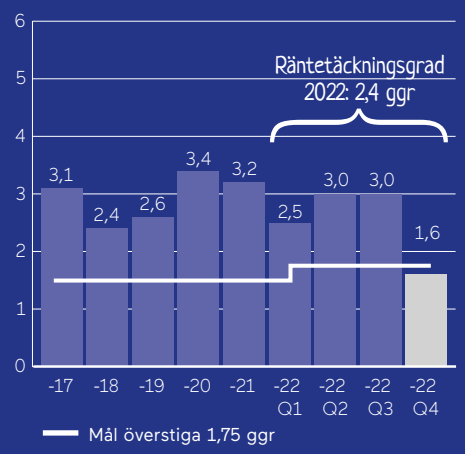
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



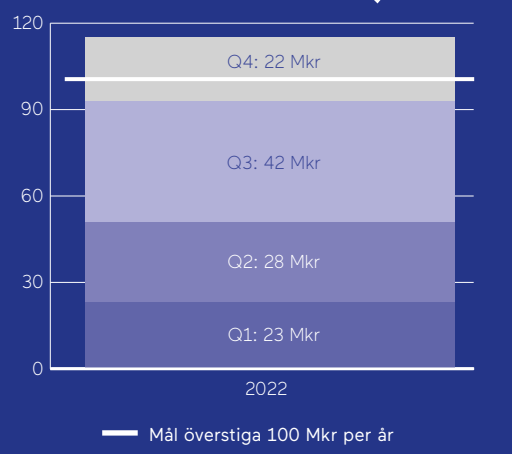
Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Årlig investeringsvinst från projektportföljen, Mkr



VD HAR ORDET

Ett lönsamt år i ny tid

Trots en orolig omvärld levererar vi 2022 det näst bästa förvaltningsresultatet i Trianons historia. Vi har en stabil bas med våra bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och bostadsnära handel. Vi har sett över hela verksamheten för att sänka kostnader och anpassa oss till nya förutsättningar med inflation, högre finansieringskostnader och ökade avkastningskrav.

Rysslands invasion av Ukraina präglade hela året, både mänskligt och genom sin stora påverkan på världsekonomin. Vi såg hur inflationen steg, räntorna och energikostnaderna ökade och hur byggkostnaderna hamnade på utmanande nivåer.

För Trianons del har detta inneburit att vi behövt se över vår verksamhet i alla dess delar, för att utvärdera hur vi kan sänka kostnader samtidigt som vi utvecklar bolaget. Det nuvarande världsekonomiska läget får konsekvenser för fastighetsbranschen genom sin påverkan på finansiering, driftkostnader och nyproduktion.

Ett lönsamt år

Därför är det med en oerhörd stolthet som jag konstaterar att 2022 levererar vi Trianons näst bästa förvaltningsresultat någonsin. Vi uppnår tre av våra fem finansiella mål. Året innebar många positiva händelser. Jag är stolt över hur vår organisation hanterat omvärldens utmaningar på ett engagerat och klokt sätt. Jag är stolt över hur vi arbetat proaktivt med vår finansiering och våra kostnader samt givetvis vår positiva nettouthyrning. Jag är också stolt över att vi även i sämre tider fortsätter vårt sociala hållbarhetsarbete genom vårt engagemang för fler jobb, ökad trygghet och aktiviteter för barn och ungdomar.

Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 688 Mkr (618) och driftnettot med 11 procent till 440 Mkr (396). Förvaltningsresultatet minskade med 8 procent till 232 Mkr (253) på grund av ökade ränte- och energikostnader. Våra hyresintäkter kommer att öka 2023 med cirka 45 miljoner, dels på grund av hyreshöjningar för våra lägenheter med cirka 5 procent samt KPI-höjning på kommersiella avtal, dels genom nya hyresgäster som flyttar in i kommersiella fastigheter och i lokaler för samhällsservice. Därtill färdigställer vi påbörjade nyproduktionsprojekt.

Vårt fastighetsbestånd har till 90 procent värderats externt under Q4. Detta har inneburit att vi skrivit ner värdet på våra fastigheter med 412 miljoner och efter nedskrivning har vi en genomsnittlig direktavkastning på 4,23 procent, vilket innebär en ökning under kvartalet från 3,86 procent. De transaktioner som gjorts under året på vår marknad avseende bostadsfastigheter och som vi bevakat, har haft avslut med en direktavkastning på 3–3,5 procent. Värt att notera är, att under 2021 värderades våra fastigheter upp med 1,3 miljarder. Vårt långsiktiga substansvärde per aktie uppgår till 36,38 som trots allt är en ökning under året. Sedan vi noterades 2017 har vi ökat vårt långsiktiga substansvärde med i snitt 19 procent per år.

Stark och hållbar finansiering

Under året finansierade vi om 4,6 miljarder till i det närmaste oförändrade marginaler. Dessutom har vi förstärkt vårt finansiella ramverk och knutit det ännu tydligare till våra hållbarhetsmål. Vi köpte tillbaka större delen av vår första hållbara hybridobligation och emitterade en ny med nya hållbarhetsmål. Detta trots en utmanande obligationsmarknad. Fyra av Trianons huvudägare innehar 65 procent av den hållbara hybridobligationen, vilket är en styrka för bolaget vid framtida förfall. Vi tecknade ett hållbarhetslänkat lån med Handelsbanken, där vi får en lägre ränta förutsatt att vi uppnår vissa mål för social och ekologisk hållbarhet. Vi sålde våra swappar under hösten med en vinst på 143 miljoner och har för avsikt att bygga en ny portfölj i enlighet med vår finanspolicy. Vi har lånelöfte och kreditbeslut hos våra banker på samtliga våra obligationsförfall under 2023. Bortsett från vår hybridobligation har vi 100 procent bankfinansiering och behöver således inte förhålla oss till den volatila obligationsmarknaden.

Rätt plats och rätt segment

Malmö är en attraktiv plats att bo, leva och verka på och det gör att vi befinner oss på rätt plats och i rätt segment. Malmö är den storstad i Sverige

som har högst tillväxt och som förväntas bli en halvmiljonstad 2047, vilket innebär en fortsatt stark efterfrågan på bostäder av alla slag. Redan idag har vi 100–150 sökande på varje lägenhet som blir ledig. Trots höjda bostadshyror med 5 procent understiger hyrorna fortfarande väsentligt marknadshyran i Malmö.

Vad beträffar samhällsfastigheter är efterfrågan fortsatt hög och vi har under året gjort flera stora uthyrningar för vårdcentral, skola, röntgenklinik och annan samhällsservice. Det handlar om långa och stabila kontrakt, bland annat med kommun, regionen och staten. För våra kommersiella fastigheter ser vi inga tecken på någon större avmattning. Det beror inte minst på våra uthyrare som arbetar på ett strukturerat och offensivt sätt för att hitta nya hyresgäster. Vi hade under 2022 en rekordsiffra avseende nettouthyrning på 21 miljoner, inklusive våra joint venture Burlöv Center och Rosengård Centrum, och när detta skrivs kan jag se att även 2023 fick en rivstart med flera nya avtal.

Förvärv och nyproduktion

När det gäller nyproduktion fortsätter våra påbörjade projekt som vi har upphandlat till fasta priser. Vi avvaktar med att starta fler nyproduktionsprojekt – främst för att byggkostnaderna för närvarande är orimligt höga. Trianon har en stor byggrättsportfölj, både i våra egna böcker och via våra joint venture. På förvärvssidan hittade vi under året få intressanta möjligheter, eftersom förväntan på pris ligger alldeles för högt bland säljarna. Jag räknar med att köpare och säljare närmar sig varandra under 2023. Vi utvärderar alla affärsmöjligheter och är redo att göra förvärv när rätt fastighet finns på marknaden till rätt pris. Malmö med omnejd fortsätter att vara vårt fokus, för att vi ska kunna dra nytta av de konkurrensfördelar som det innebär att vara en lokal fastighetsägare med goda kunskaper om marknaden.

Stort engagemang för Malmö

När vi säger att Malmö är viktigt för oss så är det mer än stora ord. Vi har ett mångårigt engagemang för Malmö som stad och människorna i den. Vi vill att så många som möjligt av våra hyresgäster har ett jobb att gå till och vi vill ha lugna och trygga bostadsområden. Därför initierar och deltar vi i många projekt runt om i staden, med fokus på våra egna områden. Ett av de som jag är mest stolt över är sommarjobbsprojektet där 30 ungdomar som bor i våra hus fick arbeta med fastighetsskötsel under sommaren. De fick också utbildning i privatekonomi och på så sätt är vi med och stärker ungdomar för framtiden. Jag har också stora förväntningar på vårt nya samarbete med Arbetsförmedlingen där ett antal av våra hyresgäster får visstidsanställning hos oss för att arbeta med fastigheternas yttre och inre underhåll.

Mål och fokus framåt

Vi har en erfaren och kunnig organisation som varit med om utmanande tider förut. Trianons affärsplan ligger fast även om det i det korta perspektivet kommer vara svårt att nå våra tillväxtmål. Att öka direktavkastningen är ett stort fokus i bolaget och det kommer vi att göra i syfte att förbättra vår räntetäckningsgrad. Detta genom uthyrning, renovering av lägenheter, energieffektivisering, transaktioner och färdigställande av nyproduktion. Vi fortsätter att leva efter våra värdeord nytänkande, engagemang och mod. Trots osäkra tider kommer vi, inom en inte allt för oöverskådlig framtid, att vara tillbaka på tillväxtbanan. Jag vill avsluta med att tacka alla våra medarbetare för ert ständiga engagemang för bolaget och för att ni verkligen är kreativa entreprenörer i stort och smått. Utan er inget Trianon. Jag vill också tacka kunder, aktieägare och samarbetspartners för förtroendet ni visat oss under 2022. Det blev ett bra år i ny tid, och bra kommer att bli bättre.

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 ytterligare 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 491 000 kvm exklusive cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. Fastighetsvärdet uppgick till 12,9 Mdkr per den 31 december 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	Avkastning på eget kapital	Årlig investeringsvinst	Belåningsgrad	Räntetäckningsgrad
> 12%	> 12%	> 100 Mkr	< 60%	> 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–DECEMBER 2022

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 688,3 Mkr (618,1), vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 21,4 Mkr (5,5) inklusive joint venture. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95). Det totala hyresvärdet uppgick till 798,4 Mkr (737,8). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt uthyrning.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 16,3 Mkr (5,5) och ökningen är hänförlig till intäkter från försäljning av parkeringsplatser samt ökade förvaltningsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 273,4 Mkr (227,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första och sista kvartalet. Elkostnader har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år. Sammantaget har det höga elpriset i regionen påverkat fastighetskostnaderna negativt med cirka 15 Mkr. Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 151 (186) 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

Driftnettot uppgick till 439,6 Mkr (396,0) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Överskottsgraden uppgick till 63 procent (64).

Central administration

Central administration uppgick till 72,9 Mkr (55,5). 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 88 (89) varav 46 (50) tjänstepersoner.

Central administration belastas med kundförluster om 8,4 Mkr (3,7).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 22,2 Mkr (41,7) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 14,0 Mkr (6,5). Ökningen jämfört med föregående år beror till största delen av att fastigheten Rosengård Centrum sedan september 2021 redovisas som joint venture.

Ränteintäkter och räntekostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 151,9 Mkr (90,2) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,2 procent (1,9) samt exklusive swapräntor till 2,0 procent (1,4). Finansiella kostnader har ökat med 17 Mkr beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter samt med 44 Mkr beroende av högre marknadsräntor. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 6,1 Mkr (6,4).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Senare delen av året har påverkats av stigande marknadsräntor, vilket har höjt avkastningskravet för vissa av Trianons fastigheter främst under sista kvartalet 2022. Till viss del har detta motverkats av ökad nettouthyrning, värdeskapande investeringar samt hyreshöjningar både i bostadsbeståndet och i det kommersiella beståndet, vilket lett till förbättrat kassaflöde.

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -234,5 Mkr (1 311,2) för perioden, varav 113,8 Mkr (0,0) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Värdeförändringarna beror främst på höjda avkastningskrav, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt värdeförändringar i pågående projekt. Cirka 90 procent av fastighetsbeståndet har externvärderats och resterande har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Bostäder visar en värdeförändring om -3 procent, samhäll med +4 procent samt kommersiellt med -2 procent sedan tredje kvartalet 2022. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,2 procent (3,9) exklusive projektfastigheter samt för bostadsfastigheter till 4,0 procent (3,6).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 196,4 Mkr (66,5) för perioden. Av detta avser -11,2 Mkr (-30,0) under perioden betald swapränta. Realiserade vinster vid inlösen av swapkontrakt i swapportföljen har uppgått till 142,7 Mkr, vilket påverkat värdeförändringar och kassaflöde positivt. För mer information se sidan 15.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -30,5 Mkr (-355,5). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till 4,9 Mkr (-338,1) samt värdeförändringar av derivatinstrument -13,4 Mkr (-19,7). Aktuell skatt uppgick till -8,0 Mkr (-9,3) och skatt hänförlig till föregående år uppgick till -0,5 Mkr (-3,0). Förändring hänförlig till uppskjuten skattefordran uppgick till -11,2 Mkr (15,6) samt övriga skatter till -2,3 Mkr (-1,0).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 171,4 Mkr (1 310,5), varav 171,4 Mkr (1 305,0) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,84 kr per aktie (8,41) före utspädning och till 0,84 kr per aktie (8,39) 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 3,2 procent (31,3) och hänför sig främst till värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 72,7 Mkr (64,1). Rörelseresultatet uppgick till -21,5 Mkr (-27,7). Värdeförändringar derivat uppgick till 121,4 Mkr (1,8) 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 -4,3 Mkr (-23,3).

Resultat, intäkter och kostnader

OKTOBER–DECEMBER 2022

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 173,6 Mkr (159,9), vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 9,2 Mkr (0,8) inklusive joint venture.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 2,2 Mkr (3,5) och hänför sig till förvaltningsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 69,3 Mkr (61,9). Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader. Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt ökade energipriser. Under perioden har 39 lägenheter (54) 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 106,4 Mkr (101,5) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 5 procent. Överskottsgraden uppgick till 61 procent (64).

Central administration

Central administration uppgick till 21,5 Mkr (15,6). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Central administration belastas med kundförluster om 2,8 Mkr (1,0).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 3,7 Mkr (19,1) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 1,6 Mkr (4,2).

Ränteintäkter och räntekostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 57,4 Mkr (25,5) för perioden. Snitträntа för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,8 procent (1,9) samt exklusive swapräntor till 2,8 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 (1,4).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -412,1 Mkr (608,5) för perioden, varav 21,8 Mkr (0,0) avsåg värdeförändringar på projekt. Värdeförändringarna beror främst på höjda avkastningskrav, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt värdeförändringar i pågående projekt. Cirka 90 procent av fastighetsbeståndet har externvärderats och resterande har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Bostäder visar en värdeförändring om -3 procent, samhäll med +4 procent samt kommersiellt med -2 procent sedan tredje kvartalet 2022.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -6,3 Mkr (13,8) för perioden. Av detta avser -0,3 Mkr (-9,2) under perioden betald swapränta. För mer information se sidan 15.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 71,2 Mkr (-168,9).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till -309,7 Mkr (532,3), varav -309,7 Mkr (532,5) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar -2,05 kr per aktie (3,42) före utspädning och till -2,05 kr per aktie (3,41) efter utspädning. Resultat per aktie för jämförande perioder är omräknat med hänsyn till den aktiesplit 4:1 som gjordes den 27 maj 2022. Avkastningen på eget kapital uppgick till -23 procent (45) och hänför sig främst till värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Aktuell intjäningsförmåga koncernföretag

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

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

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021
Hyresvärde*	798,4	755,3	750,9	746,3	737,8
Vakanser	-28,2	-24,6	-20,2	-20,9	-22,3
Kontrakterade vakanser	-3,8	-5,4	-6,7	-11,8	-11,6
Rabatter	-8,2	-6,5	-5,1	-4,5	-3,1
Övriga intäkter	6,7	6,1	6,1	6,0	6,2
Hyresintäkter	**765,0**	**724,9**	**724,9**	**715,1**	**707,0**
Fastighetskostnader	-226,8	-222,7	-222,7	-221,8	-221,1
Fastighetsadministration	-22,1	-21,2	-22,1	-22,1	-21,4
Driftsöverskott	**516,0**	**481,0**	**480,0**	**471,2**	**464,5**
Överskottsgrad	67%	66%	66%	66%	66%
Central administration	-65,4	-56,0	-56,0	-56,0	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	24,2	26,2	24,4	23,5	20,2
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,0
Finansiella intäkter och kostnader	-196,1	-153,7	-126,4	-133,9	-128,3
Förvaltningsresultat	**272,6**	**291,4**	**316,0**	**298,7**	**294,4**
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	272,6	291,4	316,0	298,7	293,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7

* Hyreshöjning om i genomsnitt 5 procent på bostäder beaktad för 2023.
Fastigheten Svedala 1:87 som tillträds under april 2023 inkluderad i intjäningsförmåga under tre kvartal 2023.

Intjäningsförmåga, påverkan marknadsräntor

Mkr	31 dec 2022	Ränta, 4%	Ränta, 5%
Hyresintäkter		**769**	**769**
Fastighetskostnader		-227	-227
Fastighetsadministration		-22	-22
Driftsöverskott		**520**	**520**
Överskottsgrad		*68%*	*68%*
Central administration		-65	-65
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture		24	24
Tomträttsavgäld		-6	-6
Finansiella intäkter och kostnader		-281	-351
Förvaltningsresultat		**192**	**122**

Tabellen visar påverkan på förvaltningsresultatet vid en snitträntа på 4 respektive 5 procent.
Räntekostnaden har beräknats på utgående räntebärande skuld minskat med likvida medel, dvs nettoskuld.
Kontrakterade vakanser har lagts till hyresintäkter.

Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

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

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021
Hyresvärde	164,7	155,8	154,2	149,6	154,0
Vakanser	-19,7	-19,0	-17,4	-13,7	-25,4
Kontrakterade vakanser	-0,2	-1,4	-5,8	-4,9	-5,9
Rabatter	-5,5	-6,0	-5,2	-5,8	-6,6
Hyresintäkter	**139,3**	**129,4**	**125,9**	**125,2**	**116,1**
Fastighetskostnader	-49,0	-43,8	-43,8	-44,7	-44,0
Fastighetsadministration	-2,6	-3,8	-3,8	-3,9	-3,6
Driftsöverskott	**87,8**	**81,8**	**78,3**	**76,6**	**68,5**
Överskottsgrad	63%	63%	62%	61%	59%
Central administration	-17,7	-10,2	-10,2	-10,4	-9,7
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-20,0	-17,6	-17,6	-17,6	-16,8
Förvaltningsresultat	**48,3**	**52,4**	**48,9**	**46,9**	**40,3**

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 491 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 85 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 554,9 Mkr (309,8) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästanpassningar i lokaler, ombyggnader av bland annat Entréfastigheten Rolf 6 och nyproduktionsprojekt.

Förvärv och avyttringar

Under första kvartalet förvärvades resterande minoritetsandelar om 3,9 procent av Signatur Fastigheter 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. Utöver det finns 129 lägenheter på den delägda fastigheten Rosengård Centrum färdiga att byggstarta efter att bygglov erhållits. De pågående projekten i Hyllie, Sege Park, Svedala samt i Burlöv (kvarteret Hanna) omfattande cirka 300 lägenheter har upphandlats med fasta priser utan indexuppräkning. Fastigheten Svedala 1:87 med 53 lägenheter i Svedala, vilken kommer att tillträdas i april 2023, byggs med det statliga investeringsstödet.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 862,6 Mkr (12 665,5). Värdeförändringar för året gällande förvaltningsfastigheter uppgick till -234,5 Mkr (1 311,2). Värdeförändringarna beror på höjda avkastningskrav, renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet samt värdeförändringar från projektportföljen. Värdeförändringar relaterade till projekt uppgick till 113,8 Mkr ackumulerat. Cirka 90 procent av fastighetsbeståndet har externvärderats och resterande fastigheter har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Bostäder visar en värdeförändring om -3 procent, samhäll med +4 procent samt kommersiellt med -2 procent sedan tredje kvartalet 2022. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,2 procent (3,9) exklusive projektfastigheter samt för bostadsfastigheter till 4,0 procent (3,6). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

Trianons fastighetsbestånd 31 december 2022

Tabellen per fastighetskategori på sidan 13 visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 december 2022 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 januari 2023 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolvmånadersperioden. Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolvmånadersperiod. 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	245	240	17	2021	2022
Summa projekt befintliga fastigheter	**0**	**11 900**	**7 100**	**245**	**240**	**17**		
Projekt med gällande detaljplan								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 450	4 200	150	102	8	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 850	3 750	122	88	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	78	37	2022	2026
Centralköket 1, Sege Park (bostadsrätter)	11	1 600	1 300	49	8	0	2023	2025
Fjällrutan 1 (bostadsrätter)	12	1 050	900	35	1	0	2023	2025
Summa projekt med gällande detaljplan	**605**	**39 850**	**30 500**	**1 194**	**278**	**57**		
Projekt under detaljplanering								
Björnen 6, Skurup	50	4 500			1		2023	2025
Svedala 25:18	143	10 000			2		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			2		2023	2025
Mjölkboden 4, Stockholm	36	3 999			3		2024	2026
Vallhunden 8, Stockholm	28	2 670			1		2024	2026
Spiralen 10, Malmö	123	17 000			1		2025	
Summa projekt under detaljplanering	**546**	**55 469**	**0**	**0**	**12**	**0**		
Summa projektportfölj	**1 151**	**107 219**	**37 600**	**1 439**	**529**	**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	74	6	2020	2022
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	130	18	2022	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400			3		2022	2024
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	525	48 000			15		2022	2025
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			3		2023	2025
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	70	15 000			0		2024	2027
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	910	85 000			2			
Summa	**1 745**	**179 000**	**11 500**	**538**	**226**	**24**		
Framtida möjliga detaljplaner								
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3								
Smedjan 2, Malmö								

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021
Verkligt värde vid periodens ingång	13 136,2	13 048,6	12 863,4	12 665,5	11 042,4
Investeringar via bolag*	0,0	0,0	39,0	0,0	889,8
Investeringar i befintliga fastigheter	138,5	202,6	109,1	104,6	124,8
Försäljning till intressebolag och joint venture	0,0	-86,6	0,0	0,0	0,0
Försäljning till exploateringsfastighet	0,0	-75,5	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring	-412,1	47,2	37,1	93,3	608,5
Verkligt värde vid periodens utgång	**12 862,6**	**13 136,2**	**13 048,6**	**12 863,4**	**12 665,5**

* Förvärv av fastigheter via bolag.

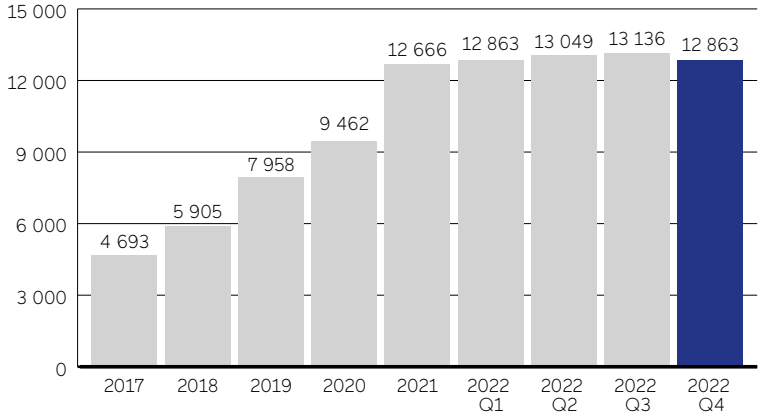
Intjäningsförmåga per segment

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder***	105	4 819	353 717	9 199	26 007	541	1 529
Samhäll	21	214	57 103	1 515	26 527	107	1 870
Kommersiellt*	19	62	65 219	1 851	28 380	143	2 196
Summa exklusive projektfastigheter	**145**	**5 095**	**476 039**	**12 565**	**26 394**	**791**	**1 661****
Projekt	10	2	18 621	410	-	8	-
Summa inklusive projektfastigheter	**155**	**5 097**	**494 660**	**12 975**	**26 394**	**798**	**1 661**

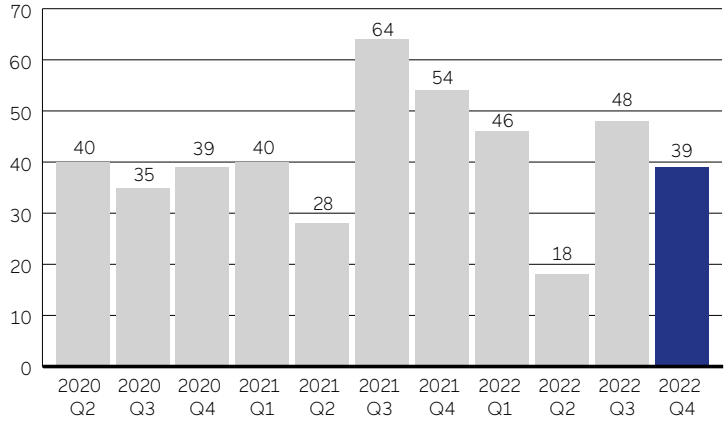
	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskotts-grad	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin
Fastighetskategori						
Bostäder***	99%	533	356	67%	372	4,0%
Samhäll	88%	93	67	72%	70	4,6%
Kommersiellt*	88%	126	87	69%	90	4,9%
Summa exklusive projektfastigheter	**95%**	**753**	**510**	**68%**	**532**	**4,2%**
Projekt	-	6	-1	-	0	-
Summa inklusive projektfastigheter	**95%**	**758**	**509**	**68%**	**531**	**4,1%**

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 per 2022-12-31 före 2023 års hyreshöjningar från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 363 kr per kvadratmeter.
*** I segmentet bostäder ingår fastigheten Svedala 1:87 som tillträds under april 2023.

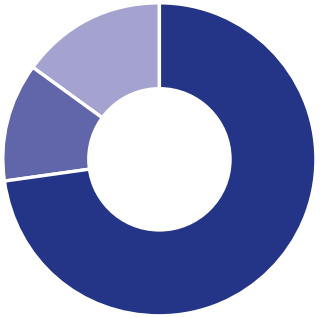
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



Antal renoverade lägenheter per kvartal

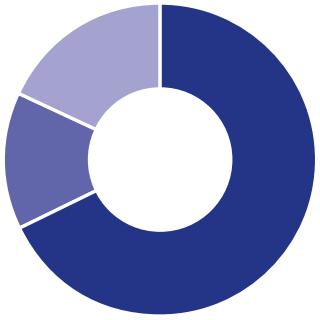


Fastighetsvärde per segment



Bostäder..... 73% (75)
Samhäll..... 12% (10)
Kommersiellt.... 15% (15)

Hyresvärde per segment



Bostäder..... 68% (69)
Samhäll..... 14% (13)
Kommersiellt.... 18% (18)

Föregående år inom parentes.

Slussen 2, city i Malmö.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 107,3 Mkr (6 866,5) vid periodens slut. Ökningen beror främst på investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv av fastigheter. Beviljad checkkredit uppgick till 35 Mkr (35), varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 398,8Mkr (496,8) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Det icke säkerställda obligationslånet har en total ram om 500 Mkr, varav 100 Mkr har återköpts under fjärde kvartalet 2022. Löptiden uppgår till 2,5 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,75 procent utan Stiborgolv och är noterat på Nasdaq Stockholm. Färdiga kreditbeslut eller kreditlöften finns på plats för att lösa resterande 400 Mkr då obligationen förfaller i augusti 2023.

Konvertibellån till personalen uppgick till 0,0 Mkr (11,4) vid periodens utgång. Utav totalt 11,4 Mkr i konvertibellån har 9,8 Mkr konverterats till aktier och resterande belopp om 1,6 Mkr återbetalats i december 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.

Trianons räntebindning är cirka 0,5 år. Bolaget har ingått ett swaptionsavtal om 1,0 Mdkr till en ränta om 2,5 procent med start i november 2024, vilket inte är beaktat i räntebindningstiden. Säkringsgraden uppgår till 17 procent av utestående låneportfölj.

Den genomsnittliga räntan under 2022 uppgick till 2,2 procent (1,9) inklusive swapräntor samt till 2,0 procent (1,4) exklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 28,2 Mkr (70,9) i skuld samt till 22,2 Mkr (0,0) i fordran vid periodens utgång. Under 2022 har cirka 4,6 Mdkr av bolagets låneportfölj omfinansierats. Bland annat har ett hållbarhetslänkat finansieringsavtal tecknats med Handelsbanken om cirka 1,9 Mdkr, vilket innebar att samtliga utestående krediter i Handelsbanken omfinansierats med löptider på tre och sex år. Kapitalbindningen vid årets utgång var 3,2 år (2,1).

Belåningsgraden uppgick till 54,6 procent (53,5). Belåningsgraden har påverkats positivt av lösen av swapportföljen. Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 50,9 procent.

Hybridobligation

Trianon emitterade i november 2022 nya efterställda hållbara hybridobligationer om totalt 500 Mkr med evig löptid och med första ordinarie inlösendag tre år efter emissionsdatum. De nya obligationerna löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer och är kopplade till ett ramverk för hållbar finansiering av gröna och sociala investeringar. Fyra av Trianons större ägare tecknade cirka 65 procent av emissionen.

I samband med emissionen genomfördes ett frivilligt återköpserbjudande om 402 Mkr av den utestående hållbara hybridobligation som emitterats 2019. Resterande 98 Mkr planeras att lösas in i april 2023, vilka löper med samma villkor om Stibor 3M + 7 procent. För ytterligare information se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 372,9 Mkr (5 243,9), varav 5 372,9 Mkr (5 217,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Efter förvärv av minoritetsandelar i Signatur Fastigheter under 2022 uppgår innehav utan bestämmande inflytande till 0,0 Mkr (26,6). Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 39,8 Mkr (35,2). 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 9,8 Mkr (0,0). Eget kapital per aktie uppgick till 34,11 kronor per aktie (33,23) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 31,14 kronor per aktie (30,60). Soliditeten uppgick till 38,9 procent (38,6) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 90,0 Mkr (87,4). Outnyttjad checkkredit uppgick till 35 Mkr (35) vid periodens utgång.

Kassaflöde

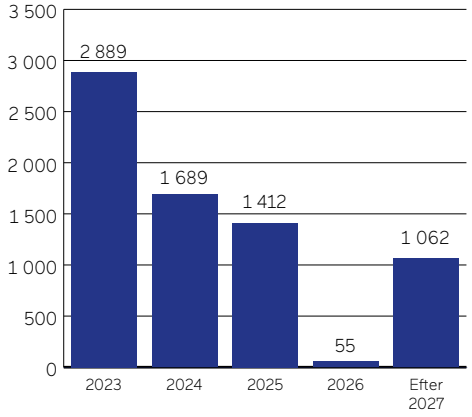
Periodens kassaflöde uppgick till 2,6 Mkr (-192,7). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -554,9 Mkr (-359,9) samt av förvärv om -7,7 Mkr (-1 160,7). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 523,9 Mkr (1 424,1), amorteringar och återbetalning av lån om -294,8 Mkr (-792,6), utdelning på hybridobligation om -39,8 Mkr (-35,2) samt utdelning om -78,5 Mkr (-68,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 336,9 Mkr (212,8) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter och realiserade ränteswapar om 142,7 Mkr. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 90,0 Mkr (87,4).

Finansiella derivatinstrument

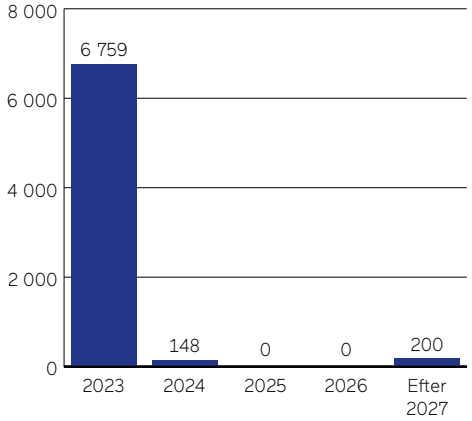
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2032	200	1,1	3,12
	200	**1,1**	**3,12**

En swaption med nominellt belopp om 1 Mdkr har sålts med löptid om 8 år till en fast ränta om 2,50 procent. Derivatet har inte påverkat genomsnittlig räntebindning då det löper med startdatum 2024.
Derivatskuld kopplat till instrumentet uppgår till 27,0 Mkr.

Kapitalbindning, 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 och december har konvertering av konvertibelprogram till personalen ökat antal aktier med 499 997 B-aktier.

Bolaget har totalt 157 505 957 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 151 421 485 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 21 226 620,5 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 98 441 223 kronor och kvotvärdet per aktie till 0,625 kronor. Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm i segmentet Mid Cap. Stängningskursen den 31 december 2022 var 20,85 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,3 Mdkr den 31 december 2022.

Konvertibellån

Incitamentsprogram till personalen i form av konvertibellån tecknades under 2019 till ett belopp om 11,4 Mkr med en löptid om 3 år. Under hösten 2022 har 9,8 Mkr konverterats till aktier och resterande belopp om 1,6 Mkr återbetalats i december 2022. Konverteringen till aktier har tillfört bolaget 499 997 aktier och ökat aktiekapitalet med 312 498 kronor och inneburit en utspädning med 0,3 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna.

Aktiekapitalets utveckling

		Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital (SEK)	
Beslutstidpunkt	Händelse	A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-aktier	Summa aktier	Förändring	Totalt
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	1 114 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	1 171 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	2 595 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 818 212	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	4 489 912	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	5 387 894	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	6 389 886	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	7 028 875	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (4:1)	0	0	18 021 120	10 094 380	28 115 500	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	28 115 500	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	34 365 500	15 625 000	85 913 750
2019-11-27	Nyemission	0	2 100 000	1 521 118	34 944 382	36 465 500	5 250 000	91 163 750
2020-07-08	Nyemission	0	1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
2021-08-03	Nyemission genom apport	0	285 990	1 521 118	36 230 372	37 751 490	714 975	94 378 725
2021-11-18	Nyemission	0	1 500 000	1 521 118	37 730 372	39 251 490	3 750 000	98 128 725
2022-05-24	Aktiesplit (4:1)	0	0	6 084 472	150 921 488	157 005 960	0	98 128 725
2022-09-20	Emission genom konvertering	0	407 690	6 084 472	151 329 178	157 413 650	254 806	98 383 531
2022-12-06	Emission genom konvertering	0	92 307	6 084 472	151 421 485	157 505 957	57 692	98 441 223
Summa				**6 084 472**	**151 421 485**	**157 505 957**		**98 441 223**

Ägare

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

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

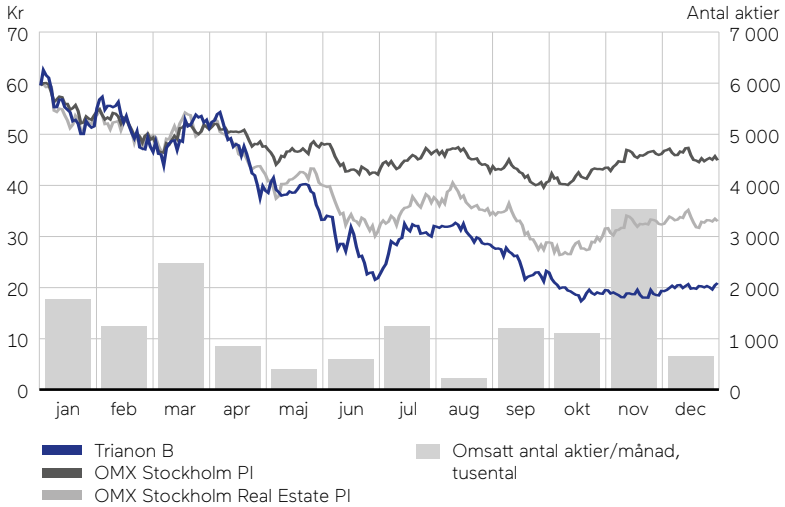
Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B
ISIN-kod: SE0018013658

Ägare per den 31 december 2022

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa Innehav	Kapital %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	40 085 943	42 976 927	27,29%	6 899 578,3	32,50%
Briban Invest AB	2 890 984	38 880 932	41 771 916	26,52%	6 779 077,2	31,94%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	15 170 096	15 170 096	9,63%	1 517 009,6	7,15%
SEB Fonder	-	9 585 984	9 585 984	6,09%	958 598,4	4,52%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	9 078 457	9 078 457	5,76%	907 845,7	4,28%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	3 333 436	3 635 940	2,31%	635 847,6	3,00%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	4 080 000	4 080 000	2,59%	408 000,0	1,92%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 268 248	3 268 248	2,07%	326 824,8	1,54%
Tredje AP-fonden	-	1 944 412	1 944 412	1,23%	194 441,2	0,92%
Humle Småbolagsfond	-	1 920 960	1 920 960	1,22 %	192 096,0	0,90%
Övriga aktieägare	-	24 073 017	24 073 017	15,28%	2 407 301,7	11,34%
Summa	**6 084 472**	**151 421 485**	**157 505 957**	**100,00%**	**21 226 620,5**	**100,00%**

Aktiekursens utveckling 2022-01-02–2022-12-30



Totalavkastning 2018-01-02–2022-12-30

Nytt antal aktier december 2022:
Efter konvertering till aktier av personalkonvertibler har bolaget totalt 157 505 957 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 151 421 485 B-aktier.

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hyresintäkter	173,6	159,9	688,3	618,1
Fastighetskostnader	-69,3	-61,9	-273,4	-227,6
Intäkter exploateringsfastigheter	6,7	0,0	90,6	0,0
Kostnader exploateringsfastigheter	-6,7	0,0	-82,2	0,0
Övriga intäkter	2,2	3,5	16,3	5,5
Driftnetto	**106,4**	**101,5**	**439,6**	**396,0**
Central administration	-21,5	-15,6	-72,9	-55,5
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	3,7	19,1	22,2	41,7
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	*1,6*	*4,2*	*14,0*	*6,5*
Finansiella intäkter	7,8	0,8	9,2	2,7
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,4	-6,1	-6,4
Finansiella kostnader	-57,4	-25,5	-151,9	-90,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	**37,5**	**78,9**	**240,1**	**288,3**
Förvaltningsresultat	***35,4***	***64,0***	***231,8***	***253,1***
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-412,1	608,5	-234,5	1 311,2
varav värdeförändringar relaterade till projekt	*21,8*	0,0	*113,8*	0,0
Värdeförändring derivat	-6,3	13,8	196,4	66,5
Resultat före skatt	**-380,9**	**701,2**	**201,9**	**1 666,0**
Skatt på periodens resultat	71,2	-168,9	-30,5	-355,5
Periodens resultat	**-309,7**	**532,3**	**171,4**	**1 310,5**
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	**-309,7**	**532,3**	**171,4**	**1 310,5**
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-309,7	532,5	171,4	1 305,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-0,2	0,0	5,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	-2,05	3,42	0,84	8,41
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning**	-2,05	3,41	0,84	8,39
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	157 439,7	153 614,7	157 127,6	150 992,8
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	157 439,0	154 012,6	157 324,0	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 samt konvertering av 92 307 aktier den 6 december 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 , konverterade vid periodens utgång.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12 862,6	12 665,5
Nyttjanderätt, tomträtter	181,4	163,6
Materiella anläggningstillgångar	3,5	7,3
Summa materiella anläggningstillgångar	**13 047,5**	**12 836,4**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag och joint venture	475,2	244,1
Fordringar på intresseföretag och joint venture	34,6	161,7
Andra långfristiga fordringar	12,8	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	**522,6**	**422,9**
Uppskjuten skattefordran	35,5	55,5
Summa anläggningstillgångar	**13 605,6**	**13 314,8**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	63,3	179,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	16,7	0,0
Derivatinstrument	22,2	0,0
Likvida medel	90,0	87,4
Summa omsättningstillgångar	**192,2**	**266,4**
SUMMA TILLGÅNGAR	**13 797,7**	**13 581,2**

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 372,9	5 217,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	26,6
Summa eget kapital	**5 372,9**	**5 243,9**
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	4 127,0	3 454,2
Övriga långfristiga skulder	3,6	48,1
Leasingskulder	182,3	163,6
Derivatinstrument	28,2	70,9
Uppskjuten skatteskuld	855,1	857,3
Summa långfristiga skulder	**5 196,3**	**4 594,1**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	2 980,4	3 412,4
Övriga kortfristiga skulder	248,2	330,8
Summa kortfristiga skulder	**3 228,6**	**3 743,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**13 797,7**	**13 581,2**

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Totalt eget kapital vid periodens början	**5 243,9**	**3 635,2**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	**5 217,3**	**3 532,3**
Nyemission	9,8	446,9
Utdelning	-78,5	-67,4
Emission hybridobligation	497,1	0,0
Återköp hybridobligation	-402,0	0,0
Utdelning hybridobligation	-39,8	-35,2
Förvärv icke bestämmande inflytande	-2,5	35,7
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	171,4	1 305,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	***5 372,9***	***5 217,3***
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Belopp vid periodens början	**26,6**	**102,9**
Utdelning	0,0	-1,0
Förvärv icke bestämmande inflytande	-26,6	-80,8
Periodens resultat	0,0	5,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	***0,0***	***26,6***
Totalt eget kapital vid periodens slut	**5 372,9**	**5 243,9**

Druvan 1, city i Malmö.

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Driftnetto	439,6	396,0
Central administration	-72,9	-55,5
Betalt finansnetto	-23,1	-126,0
Ej kassaflödespåverkande poster	-6,2	1,3
Betald inkomstskatt	-0,5	-3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**336,9**	**212,8**
Förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar	137,0	22,5
Förändringar av rörelseskulder	-32,6	26,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**441,2**	**261,7**
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-554,9	-359,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-7,7	-868,1
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,5	0,0
Förvärv av intressebolag	0,0	-292,6
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterbolag	0,0	221,9
Försäljning av dotterbolag till intressebolag och joint venture	36,2	364,9
Investering fordringar intressebolag och joint venture	-91,6	-22,6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	3,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-615,6**	**-956,3**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	523,9	1 424,1
Amortering av lån	-117,6	-132,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-177,1	-660,0
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	-29,0	-413,0
Emission	0,0	387,0
Hybridobligation, emission	497,1	0,0
Hybridobligation, återköp	-402,0	0,0
Hybridobligation, utdelning	-39,8	-35,2
Utbetald utdelning	-78,5	-68,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**177,0**	**501,9**
Periodens kassaflöde	**2,6**	**-192,7**
Likvida medel vid periodens ingång	87,4	280,1
Likvida medel vid periodens utgång	90,0	87,4

Entré på Värnhem 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 28.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen och gäller för perioden 2022–2024.

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

Finansiella	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Avkastning på eget kapital, %	-22,6	44,7	3,2	31,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,2	2,4	3,2
Soliditet, %	38,9	38,6	38,9	38,6
Genomsnittlig ränta, %	2,8	1,9	2,2	1,9
Förvaltningsresultat, Mkr	35,4	64,0	231,8	253,1
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	-44,8	18,8	-8,4	12,9
Resultat före skatt, Mkr	-380,9	701,2	201,9	1 666,0
Periodens totalresultat, Mkr	-309,7	532,3	171,4	1 310,5
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	-309,7	532,5	171,4	1 305,0
Eget kapital, Mkr	5 372,9	5 243,9	5 372,9	5 243,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 372,9	5 217,3	5 372,9	5 217,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 905,0	4 804,8	4 905,0	4 804,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 198,4	6 090,0	6 198,4	6 090,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 730,6	5 677,5	5 730,6	5 677,5
Balansomslutning, Mkr	13 797,7	13 581,1	13 797,7	13 581,1

Aktierelaterade***	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Antal utestående aktier, tusental***	157 506,0	157 006,0	157 506,0	157 006,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*, ***	157 439,7	153 614,7	157 127,6	150 992,8
Eget kapital per aktie, kr	34,11	33,23	34,11	33,23
Eget kapital per aktie, kr**	31,14	30,60	31,14	30,60
Resultat per aktie, kr*	-2,05	3,42	0,84	8,41
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,35	38,79	39,35	38,79
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	36,38	36,16	36,38	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	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hyresintäkter, Mkr	173,6	159,9	688,3	618,1
Driftsöverskott, Mkr	106,4	101,5	439,6	396,0
Hyresvärde, Mkr	798,4	737,8	798,4	737,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	95,0	95,2	95,0
Överskottsgrad, %	61,3	63,5	62,6	64,1
Belåningsgrad, %	54,6	53,5	54,6	53,5
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	85	85	85	85
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	491	488	491	488

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hyresintäkter	173,6	159,9	688,3	618,1
Övriga intäkter	2,2	3,5	16,3	5,5
Fastighetskostnader	-69,3	-61,9	-273,4	-227,6
Driftnetto	106,4	101,5	431,2	396,0
Överskottsgrad, %	**61,3**	**63,5**	**62,6**	**64,1**
Eget kapital	5 372,9	5 243,9	5 372,9	5 243,9
Balansomslutning	13 797,7	13 581,1	13 797,7	13 581,1
Soliditet, %	**38,9**	**38,6**	**38,9**	**38,6**
Räntebärande skulder, långfristiga	4 127,0	3 465,5	4 127,0	3 465,5
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 980,4	3 401,0	2 980,4	3 401,0
Likvida medel	-90,0	-87,4	-90,0	-87,4
Räntebärande nettoskuld	7 017,4	6 779,1	7 017,4	6 779,1
Förvaltningsfastigheter	12 862,6	12 665,5	12 862,6	12 665,5
Belåningsgrad, %	**54,6**	**53,5**	**54,6**	**53,5**
Resultat före skatt	-380,9	701,2	201,9	1 666,0
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	418,4	-622,3	38,1	-1 377,7
Återläggning av räntekostnader	57,4	25,5	151,9	90,2
Justerat resultat före skatt	94,9	104,4	392,0	378,5
Finansiella kostnader	-57,4	-25,5	-151,9	-90,2
Räntekostnader derivat	-0,4	-7,3	-11,2	-30,0
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-57,8	-32,8	-163,1	-120,2
Räntetäckningsgrad, ggr	**1,6**	**3,2**	**2,4**	**3,2**
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-309,7	532,5	171,4	1 305,0
Beräknat årstakt	-1 238,9	2 129,8	171,4	1 305,0
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 485,9	4 761,5	5 421,5	4 172,8
Avkastning på eget kapital, %	**-22,6**	**44,7**	**3,2**	**31,3**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 372,9	5 217,3	5 372,9	5 217,3
Återläggning av uppskjuten skatteskuld	855,1	857,3	855,1	857,3
Återläggning av derivatskuld	28,2	70,9	28,2	70,9
Återläggning av derivatfordran	-22,2	0,0	-22,2	0,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-35,5	-55,5	-35,5	-55,5
Långsiktigt substansvärde	**6 198,4**	**6 090,0**	**6 198,4**	**6 090,0**
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-467,8	-412,5	-467,8	-412,5
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	**5 730,6**	**5 677,5**	**5 730,6**	**5 677,5**

Moderbolagets räkenskaper

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	18,4	17,3	72,7	64,1
Övriga rörelseintäkter	4,6	1,2	8,2	3,2
Summa rörelseintäkter	**23,0**	**18,5**	**80,9**	**67,3**
Rörelsens kostnader	-28,8	-24,7	-102,4	-95,0
Rörelseresultat	**-5,8**	**-6,2**	**-21,5**	**-27,7**
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-50,4	-5,9	-14,8	334,1
Resultat från andelar i intresseföretag	-10,0	-16,5	-10,0	-16,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	22,2	31,6	55,6	50,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23,9	-14,0	-83,8	-50,9
Värdeförändringar derivat	-28,2	-51,9	121,4	1,8
Resultat efter finansiella poster	**-96,1**	**-62,9**	**46,9**	**291,3**
Bokslutsdispositioner	55,7	38,5	55,7	38,5
Resultat före skatt	**-40,4**	**-24,4**	**102,7**	**329,8**
Skatt på periodens resultat	26,1	-9,7	-4,3	-23,3
Periodens resultat	**-14,3**	**-34,1**	**98,4**	**306,5**

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	848,5	697,2
Fordringar på koncernföretag	1 367,5	1 672,3
Finansiella anläggningstillgångar	1 778,4	1 729,8
Summa anläggningstillgångar	**3 994,4**	**4 099,3**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	65,0	158,9
Fordringar på koncernföretag	381,3	40,9
Kassa och bank	57,9	14,9
Summa omsättningstillgångar	**504,2**	**214,6**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 498,7**	**4 313,9**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	129,6	129,6
Fritt eget kapital	2 000,2	1 915,3
Summa eget kapital	**2 129,8**	**2 044,8**
Avsättningar för skatter	**12,8**	**25,8**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	445,3	907,3
Derivatinstrument	28,2	70,9
Skulder till koncernföretag	957,1	1 042,0
Summa långfristiga skulder	**1 430,6**	**2 020,2**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	471,9	40,3
Skulder till koncernföretag	405,4	3,8
Övriga skulder	48,1	179,0
Summa kortfristiga skulder	**925,4**	**223,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 498,7**	**4 313,9**

Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

	Totalt		Bostäder		Samhäll		Kommersiellt	
Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hyresintäkter	684,9	616,3	495,1	413,0	73,5	54,5	116,3	148,7
Fastighetskostnader	-267,3	-226,1	-197,6	-158,7	-26,8	-16,4	-42,9	-51,0
Driftnetto	**417,6**	**390,2**	**297,5**	**254,3**	**46,7**	**38,1**	**73,4**	**97,7**
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-6,1	-6,4	-6,0	-5,3	-0,1	-0,1	0,0	-1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-290,4	1 302,6	-325,0	1 071,8	74,6	80,1	-40,0	150,7
Segmentsresultat	**121,1**	**1 686,4**	**-33,5**	**1 320,8**	**121,2**	**118,1**	**33,4**	**247,4**
Ej fördelade poster								
Driftnetto avseende projektfastigheter	5,7	0,3						
Övriga intäkter och central administration	-56,6	-50,0						
Resultat från intresseföretag och joint venture	22,2	41,7						
Finansnetto exklusive tomträtter	-142,7	-87,5						
Värdeförändring projektfastigheter	55,9	8,6						
Värdeförändring derivat	196,4	66,5						
Resultat före skatt	**202,0**	**1 666,0**						
Verkligt värde per segment	12 452,2	12 319,4	9 086,5	9 283,9	1 514,8	1 241,0	1 850,9	1 794,5
Verkligt värde projekt	410,4	346,1						
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**12 862,6**	**12 665,5**	**9 086,5**	**9 283,9**	**1 514,8**	**1 241,0**	**1 850,9**	**1 794,5**
Överskottsgrad, %	62,6	64,1	60,1	61,6	63,5	69,9	63,1	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 (IRFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Vid försäljning av två stycken exploateringsfastigheter 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

Styrelseledamöterna Richard Hultin och Elin Thott har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende management tjänster till delägda bolag samt legal rådgivning. Arvodena har understigit 30 000 kronor vardera under 2022.

I övrigt har inga andra transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare förekommit under perioden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Med tanke på utvecklingen i omvärlden finns en ökad sannolikhet för finansieringsrisk och ränterisk, vilket redan materialiserats under slutet av perioden. Stigande marknadsräntor har också höjt avkastningskravet för fastighetsbeståndet. Till viss del har detta motverkats av ökad nettouthyrning samt hyreshöjningar både i bostadsbeståndet och i det kommersiella beståndet.

Trianons finansiella ställning är fortsatt stark och de omfinansieringar som gjorts under 2022 har skett till i stort sett oförändrade bankmarginaler. Kapitalbindningen har också ökats under året för att minska refinansieringsrisken.

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.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2022 kommer att finnas tillgänglig på Trianons webbplats, www.trianon.se, från och med vecka 13 2023. Årsstämman äger rum torsdagen den 11 maj 2023 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 Kanalgatan 5, 211 41 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 17 mars 2023.

Utdelning

Trots bolagets starka finansiella ställning har styrelsen beslutat att avvakta med förslag avseende utdelning. Detta för att kunna ha flexibilitet att utvärdera nya affärsmöjligheter. Styrelsen återkommer med förslag gällande utdelning senast i samband med kallelse till årsstämman 2023.

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 16 februari 2023

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

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

Vårsången 6, Lindängen i Malmö.

Definitioner och övrigt

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

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

Belåningsgrad
Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

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

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

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture
Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

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

Investeringsvinst från projektportföljen
Avser värdeförändring relaterat till projektfastigheter.

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

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

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

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

Projektfastighet
Projektfastighet avser fastighet för förädling samt byggnad under uppförande.

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

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

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

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

Soliditet
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

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

Överskottsgrad
Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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

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.

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 17 februari 2023 kl 07.45.

På omslaget: Häggen 13 på Värnhem i Malmö samt sidan 4, 14, 20, 21, 27, fotograf Pernilla Wästberg.

Finansiell kalender:

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

TRIANON

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