



Delårsrapport januari–mars 2024

Stark start, 12 procent i ökat förvaltningsresultat

Hyres- intäkter	Drifts- överskott	Snittyield i fastighets- portföljen	Netto- uthyrning	Långsiktigt substansvärde	Driftnetto genom belåning
+1%	+7%	4,8%	8 Mkr	31,41 [*] kr/aktie	7,0%

Avser perioden januari–mars 2024

Resultat i korthet för perioden januari–mars 2024

- Hyresintäkterna ökade med 1 procent och uppgick till 185,4 Mkr (183,2). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 7 procent och uppgick till 118,4 Mkr (110,8) och överskottsgraden uppgick till 64 procent (59). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 11 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent och uppgick till 35,1 Mkr (31,4).
- Periodens resultat uppgick till 47,4 Mkr (9,3) motsvarande ett resultat per aktie om 0,24 kr per aktie (-0,02) både före och efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -28,1 Mkr (-9,2).
- Värdeförändring derivat uppgick till 53,4 Mkr (-20,6).

* Exklusive hybridkapital.

Väsentliga händelser

Hyresintäkter

185 Mkr

Driftsöverskott

118 Mkr

Förvaltningsresultat

35 Mkr

Periodens resultat

47 Mkr

Fastighetsvärde

12 299 Mkr

Avkastning på eget kapital

4 %

Avser perioden januari–mars 2024

- Nettouthyrning om 7,6 Mkr och nya hyresavtal tecknade med Normal i Entré och Clas Ohlson i Burlöv Center.
- Ökade räntesäkringar höjer säkringsgraden till 94 procent och ökar räntebindningen till 3,5 år.
- Hyresförhandlingarna i Malmö slutfördes och innebär hyreshöjningar om 5,3 procent för 2024 och ytterligare 4,9 procent för 2025. Endast cirka 50 procent av de förhandlade hyreshöjningarna på bostäder har intäktsförts under första kvartalet.

Händelser efter periodens utgång

- Kontant nyemission om 184 Mkr och kvittningsemission av hybridobligationer om 76 Mkr ökar antalet B-aktier med totalt 16 250 000.
- Rosengårdsbiblioteket är nominerat till Malmö stads Stadsbyggnadspris 2024.
- Fem hyresgäster som varit arbetslösa har visstidsanställts i den sociala hållbarhets-satsningen "Färdighet ger möjlighet".

Belåning/
Balansomslutning***52** %

* Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.





Stark start, 12 procent i ökat förvaltningsresultat

Under första kvartalet ökade vi våra hyresintäkter med 1 procent och i jämförbart bestånd med 9 procent, driftnettot ökade med 7 procent och i jämförbart bestånd med 11 procent. Förvaltningsresultatet ökade vi med 12 procent, detta trots att endast cirka 50 procent av de förhandlade hyreshöjningarna på bostäder har intäktsförts under första kvartalet. Resterande justeras under andra kvartalet. Den positiva nettouthyrningen om 7,6 Mkr ger oss återigen ett kvitto på en fortsatt god efterfrågan på både våra bostäder och lokaler.

Väsentligt övertecknad emission

Vi har gjort en riktad nyemission på 260 Mkr där 76 Mkr användes för återköp av vår hybridobligation. Emissionen slutfördes under april och har således inte påverkat våra siffror första kvartalet. Det här ökar vår vinst per aktie samt förbättrar vårt kassaflöde ytterligare. Efter transaktionen återstår endast 54 Mkr av hybridkapitalet som förfaller i november 2025. Vi har fortsatt att räntesäkra och räntesäkringsgraden uppgår nu till 94 procent. Jämfört med motsvarande kvartal föregående år har vi ökat räntebindningen från 0,8 år till 3,5 år. Detta sammantaget ska göra att vi under 2024

uppnår vårt finansiella mål om en räntetäckningsgrad på 1,75 gånger. Vidare är det mycket glädjande att vår emission blev väsentligt övertecknad samt att vi upplever ett stort stöd från både nya och tidigare ägare.

Läget, läget och åter läget

Malmö har ett unikt läge. Transaktionsmarknaden har vaknat till liv igen om än i mindre omfattning och för närvarande är vi involverade i flera processer. Vi kan konstatera att de affärer som genomförts i Malmö avseende bostäder gjorts på avkastningar mellan 4,0–4,3 procent. Detta

ska ställas i relation till Trianons genomsnittliga direktavkastning på 4,8 procent. Hittills i år har Malmös befolkning ökat med cirka 900 personer. Den stora inflyttningen till Malmö gör att vi fortsatt befinner oss på rätt plats i rätt segment.

Hållbarhet på riktigt

Vi gör fortsatt omfattande insatser med energi-effektiviseringar där målet är att minska energiförbrukningen med 10 procent 2022–2024. De senaste två åren har vi minskat energiförbrukningen med hela 7,4 procent. Jag är också glad att vi just satt i gång ännu en omgång av det sociala hållbarhetsprojektet "Färdighet ger möjlighet" där fem långtidsarbetslösa som bor i våra bostadsområden i Lindängen, Hermodsdal och Nydala får praktik och arbetslivserfarenhet under 15 månader hos Trianon.

Burlöv – ett stort, värdeskapande stadsutvecklingsprojekt

I Burlöv äger vi tillsammans med Wallfast 40 000 kvm handelsyta och över 100 000 kvm mark samt Kvarteret Hanna med lägenheter och kommersiell yta som färdigställs första kvartalet 2025. Sedan december 2020 har vi utvecklat centrat från en uthyrningsgrad på strax över 40 procent till

nuvarande 83 procent samt sålt byggrätter i området. Här driver vi en detaljplan för bostäder på ytterligare 100 000 kvm BTA och har en färdig detaljplanerad byggrätt på 18 000 kvm BTA som vi avser att byggstarta alternativt sälja när förutsättningarna är de rätta. Detta i direkt anslutning till Burlövs nya station, Malmö Norra Station, med tåg var sjätte minut till centrala Malmö och Lund på 5 respektive 7 minuter.

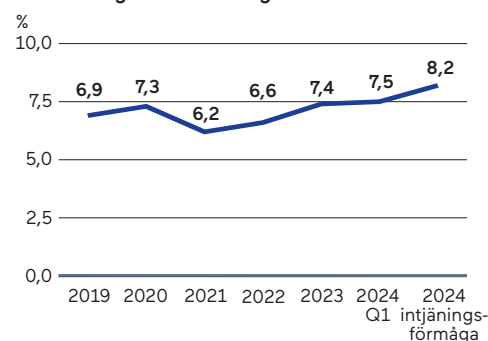
Mål och fokus framåt

En stark start på året kombinerat med den framgångsrika nyemissionen och räntesäkringarna gör att vi står väl rustade för nya affärer. Transaktionsmarknaden har börjat ta fart och vi ser prognoser om sänkta räntor, vilket sammantaget ger stabila fastighetsvärden. Därtill har vi en positiv nettouthyrning, ökade hyresintäkter, god kostnadskontroll och ett engagerat team. Allt detta gör att jag har en mycket positiv syn på framtiden.



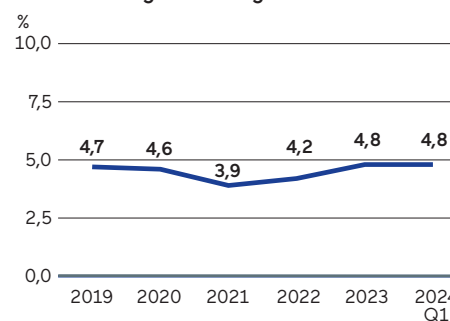
Olof Andersson, VD

Driftnetto genom belåning



Nyckeltalet visar driftnetto före fastighetsadministration i förhållande till nettoskuld och är ett mått på kassaflödet i förhållande till nettoskuld.

Genomsnittlig avkastning

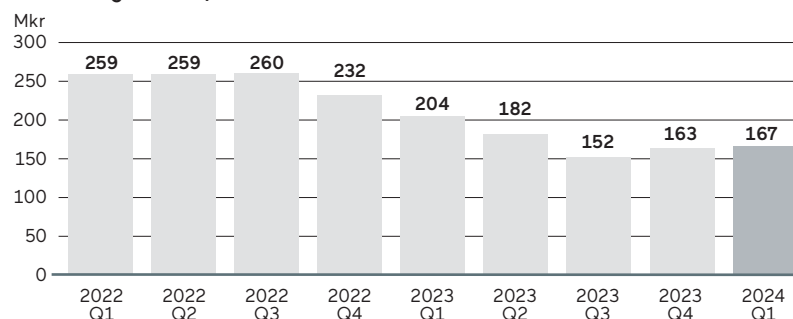


Finansiella mål

Trianons finansiella mål 2022–2024

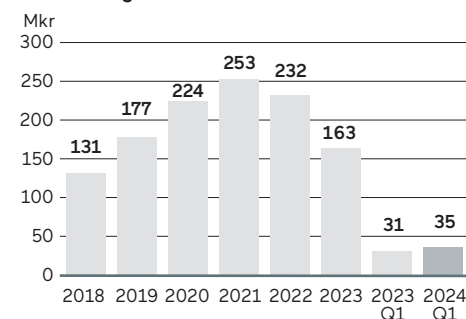
- Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen.
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen utgår från och med 2024, då inga nya större projekt planeras framöver.

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



Genomsnitt
5 år
+7%

Förvaltningsresultat

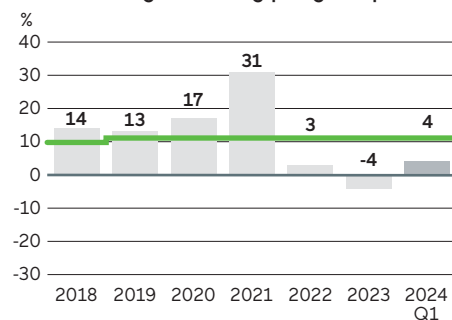


Ökning
med
12%

Mål ökning med 12% årligen

Genomsnitt
5 år
12%

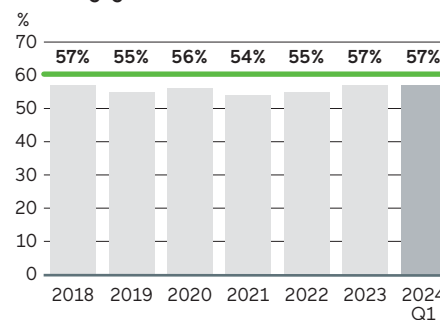
Genomsnittlig avkastning på eget kapital



— Mål överstiga 12% över en konjunkturcykel

Genomsnitt
5 år
55%

Belåningsgrad

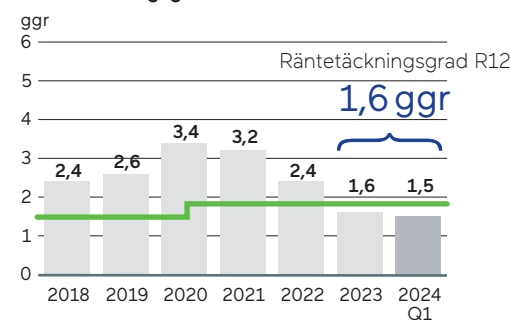


— Mål ej överstiga 60%

Belåningsgraden i förhållande till balansomslutningen uppgick till 51,8 procent.

Genomsnitt
5 år
2,6 ggr

Räntetäckningsgrad



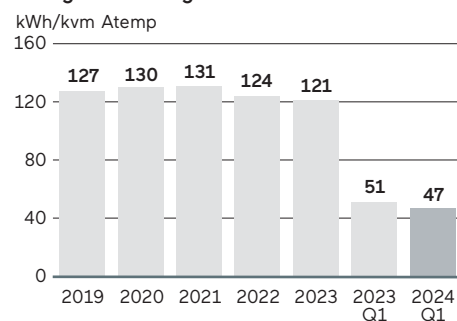
— Mål överstiga 1,75 ggr

Trianons hållbarhetsmål

Miljömässiga mål



Energiförbrukning

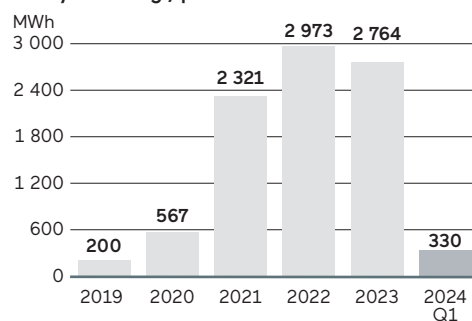


Mål: Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022–2024.

Minska energiförbrukningen

Trianons mål att energiförbrukningen ska minska med 10 procent under en treårsperiod motsvarar en minskning av koldioxidutsläppen med 418 ton CO₂e. Energibesparingar kan ske på en rad olika sätt, till exempel genom återvinning av frånluft, fönsterbyten, nya fjärrvärmecentraler, ny styr- och reglerutrustning eller nya pumpar. Även åtgärder som minskar förbrukningen av varmvatten bidrar till minskad energianvändning. Vilka åtgärder som passar respektive fastighet avgörs av fastighetens konstruktion, byggår och standard. Genomsnittlig energiförbrukning minskade från 131 kWh/kvm Atemp 2021 till 121 kWh/kvm Atemp 2023, vilket motsvarar en minskning med 7,4 procent. Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under ett kalenderår är således exkluderade från det årets värden. Normalårskorrigerade värden har använts för energiförbrukning kopplat till uppvärmning. Under första kvartalet minskade energiförbrukningen med 6,9 procent jämfört med motsvarande kvartal 2023.

Förnybar energi, produktion solceller



Mål: Installera solceller motsvarande 100 000 kWh per år.

Öka andelen förnybar energi

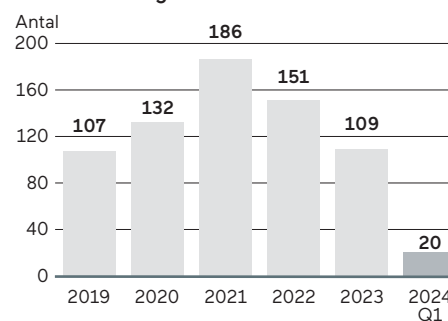
Trianons mål att öka andelen förnybar energi i fastighetsbeståndet innebär en ökad satsning på installation av solceller. Solcellsanläggningar finns på flera fastigheter i Malmö, bland annat i Lindängen, Hermodsdal och Sofielund, men också på taken till Rosengård Centrum och Entré.

Två nya solcellsanläggningar har färdigställt under 2023 i nyproduktionsprojekten Sege Park i Malmö respektive Svedala. Dessa anläggningar har tillsammans en total installerad effekt om 147 kW och beräknas generera cirka 150 000 kWh per år vilket överstiger målet om 100 000 kWh med 50 procent. Under 2023 genererade Trianons solceller 2 764 MWh, vilket motsvarar 17 procent av total elförbrukning. Under Q2 2024 kommer ytterligare en solcellsanläggning att driftsättas på fastigheten Landshövdingen 1 vilken beräknas generera cirka 250 000 kWh/år. Tillsammans med tidigare installerad solcellsanläggning på fastigheten kommer dessa generera cirka 500 000 kWh/år.

Sociala mål



Renoverade lägenheter

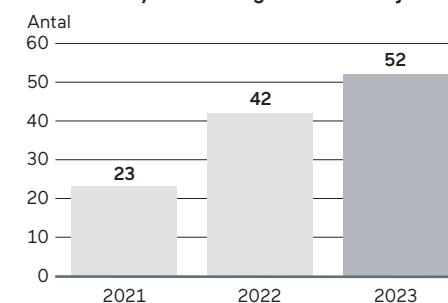


Mål: Renovera lägenheter med rimlig hyra för att främja långsiktigt kvarboende.

Renovera kostnadseffektivt

För att främja långsiktigt kvarboende renoverar Trianon kostnadseffektivt och vid omflyttning. Antalet renoveringar uppgick till 109 lägenheter under året, vilket är färre än tidigare år på grund av lägre omflyttning i det orenoverade beståndet men också på grund av att avkastningskravet på renoveringar blivit svårare att nå på grund av högre marknadsräntor. Under Q1 2024 har 20 lägenheter renoverats. Målet är att årligen renovera 200 lägenheter, varav 150 enligt Trianons grundmodell för att främja långsiktigt kvarboende.

Personer i sysselsättning inkl. sommarjobbare



Mål: Minska arbetslösheten.

Minska arbetslösheten

Som ett led i att öka tryggheten i våra bostadsområden har Trianon flera jobbskapande aktiviteter i gång. Under 2023 har 34 ungdomar fått sommarjobb, 5 vuxna fått visstidsanställning i satsningen 'Färdighet ger möjlighet' och 13 personer fått praktikplats via våra entreprenörer i nyproduktionsprojekt. Under Q1 2024 har 5 personer återigen förberetts för praktik och visstidsanställning i 'Färdighet ger möjlighet'. Genom Trianon och MKB:s allmännyttiga stiftelse, Stiftelsen Momentum, arrangeras aktiviteter på skolloven för de yngre barnen i Nydala, Hermodsdal, Lindängen och Rosengård. På programmet finns bland annat sommarskola, basket, fotboll, cirkusskola och bokcirklar.

» Se samtliga hållbarhetsmål på sida 11 och 15 i Trianons års- och hållbarhetsredovisning 2023.

Kort om Trianon

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

Vi är långsiktiga – med engagemang, nytänkande och mod

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

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

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

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

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

Hållbarhet

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

Värdegrund

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

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

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



**FÖRVÄRVA
OCH ÄGA**



**HYRA UT OCH
FÖRVALTA**



UTVECKLA



BYGGA

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



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023	Apr-mar 2023/2024
Hysesintäkter	185,4	183,2	732,8	735,0
Fastighetskostnader	-70,8	-76,3	-252,0	-246,5
Intäkter exploateringsfastigheter	0,0	15,6	21,4	5,8
Kostnader exploateringsfastigheter	0,0	-13,8	-19,6	-5,8
Övriga intäkter	3,9	2,1	15,7	17,5
Driftnetto	118,4	110,8	498,3	505,9
Central administration	-16,3	-14,4	-67,2	-69,1
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	1,9	9,8	31,7	23,8
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	2,8	2,7	11,5	11,6
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträter)	-1,5	-1,5	-6,1	-6,1
Finansnetto	-68,3	-66,3	-273,6	-275,7
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	34,2	38,5	183,1	178,8
Förvaltningsresultat	35,1	31,4	162,9	166,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-28,1	-9,2	-272,6	-291,5
varav värdeförändringar relaterade till projekt	0,0	12,6	15,6	3,0
Värdeförändring derivat	53,4	-20,6	-151,4	-77,4
Resultat före skatt	59,5	8,7	-240,9	-190,1
Skatt på periodens resultat	-12,1	0,6	34,8	22,1
Periodens resultat	47,4	9,3	-206,1	-168,0
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	47,4	9,3	-206,1	-168,0
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	47,4	9,3	-206,1	-168,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	0,24	-0,02	-1,59	-1,23
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	0,24	-0,02	-1,59	-1,23
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	184 124,7	157 506,0	159 037,4	165 578,8
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	184 124,7	157 506,0	159 037,4	165 578,8

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till emission genom kvittning av 26 618 705 aktier 11 december 2023.

Kommentar

Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultatposterna nedan avser perioden januari-mars 2024 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 185,4 Mkr (183,2), vilket motsvarar en ökning med 1 procent. I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 9 procent. Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar, nyuthyrning samt färdigställande av projekt. Hysesförhandlingarna i Malmö innebar hyreshöjningar om 5,3 procent från och med 1 februari 2024 och ytterligare 4,9 procent från och med 1 januari 2025. Cirka 50 procent av de förhandlade hyreshöjningarna på bostäder har intäktsförts under första kvartalet.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 7,6 Mkr (6,9) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har uppgått till 2,8 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95). Det totala hyresvärdet uppgick till 820 Mkr (805,9). Ökningen beror främst på hyreshöjningar och nyuthyrning.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 3,9 Mkr (2,1) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 70,8 Mkr (76,3). Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Under första kvartalet har 20 lägenheter (42) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet. Avkastningskravet för renovering av lägenheter om 10 procent leder till färre renoverade lägenheter jämfört med föregående år.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 118,4 Mkr (110,8) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 7 procent. I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 11 procent. Överskottsgraden uppgick till 64 procent (59).

Central administration

Central administration uppgick till 16,3 Mkr (14,4). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Totalt antal anställda inklusive både koncern-gemensamma funktioner och fastighetsadministration uppgick till 83 (87) varav 43 (44) tjänstepersoner.

Central administration belastas också med kundförluster om 0,1 Mkr (0,3).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 1,9 Mkr (9,8) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 2,8 Mkr (2,7).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 68,3 Mkr (66,3) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,9 procent (3,7). Ökningen av finansiella kostnader beror främst på högre marknadsräntor. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträter uppgick till 1,5 Mkr (1,5).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -28,1 Mkr (-9,2) för perioden, varav 0,0 Mkr (12,6) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,3) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,1).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 53,4 Mkr (-20,6) för perioden. För mer information se sidan 13.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -12,1 Mkr (0,6). Uppskjutet skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -1,1 Mkr (-8,0), värdeförändringar av derivatinstrument -10,9 Mkr (8,6),

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 47,4 Mkr (9,3), varav 47,4 Mkr (9,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,24 kr per aktie (-0,02) före och efter utspädning. Avkastningen på eget kapital uppgick till 3,8 procent (0,7).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 299,0	12 964,8	12 288,6
Nyttjanderätt, tomträtter	182,4	181,4	181,6
Maskiner och inventarier	3,5	3,6	3,6
Summa materiella anläggningstillgångar	12 484,9	13 149,8	12 473,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	535,1	485,7	533,2
Övriga värdepappersinnehav	157,3	0,0	150,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	41,6	36,3	41,0
Derivatinstrument	0,6	0,0	9,6
Andra långfristiga fordringar	12,3	12,9	11,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	746,9	534,9	745,6
Uppskjuten skattefordran	110,7	38,3	110,7
Summa anläggningstillgångar	13 342,5	13 722,9	13 330,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	139,1	62,1	141,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	49,2	37,3	48,3
Derivatinstrument	0,0	15,6	0,0
Likvida medel	68,9	110,4	109,8
Summa omsättningstillgångar	257,2	225,4	299,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 599,7	13 948,3	13 629,5

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 063,5	5 306,1	5 020,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	5 063,5	5 306,1	5 020,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 799,0	3 807,4	5 239,5
Övriga långfristiga skulder	2,8	3,6	2,9
Leasingskulder	182,4	182,3	181,6
Derivatinstrument	100,5	42,0	166,9
Uppskjuten skatteskuld	853,3	856,8	841,4
Summa långfristiga skulder	5 938,1	4 892,2	6 432,3
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 311,5	3 501,0	1 861,1
Derivatinstrument	4,0	0,0	0,0
Checkräkningskredit	1,0	0,0	21,7
Övriga kortfristiga skulder	281,4	249,0	294,2
Summa kortfristiga skulder	2 598,0	3 750,0	2 177,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 599,7	13 948,3	13 629,5

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 samt samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består av 131 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 455 485 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 72 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 38,5 Mkr (111,4) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna

har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar i lokaler, och nyproduktionsprojekt.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har gjorts under det första kvartalet 2024.

Projektportfölj

Nyproduktionsprojektet i Hyllie med totalt 73 lägenheter har färdigställt och flyttats in i slutet av 2023 och i början av 2024. Fastigheten kommer att vara helt färdigställd i juni 2024. På sidan 12 finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt cirka 600 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint

venture. Utöver det finns 129 lägenheter på den delägda fastigheten Rosengård Centrum färdiga att byggstarta efter att bygglov erhållits. Inga nya projekt har startats under perioden.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 299,0 Mkr (12 964,8). Värdeförändringar förvaltningsfastigheter för kvartalet uppgick till -28,1 Mkr (-9,2). Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,3) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,1). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Verkligt värde vid periodens ingång	12 288,6	12 568,3	12 552,6	12 964,8	12 862,6
Investeringar via bolag*	0,0	0,0	0,0	146,7	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	38,5	77,0	85,7	75,5	111,4
Försäljning via bolag	0,0	0,0	0,0	-626,2	0,0
Försäljning till intressebolag och joint venture	0,0	-129,5	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring	-28,1	-227,2	-70,0	-8,2	-9,2
Verkligt värde vid periodens utgång	12 299,0	12 288,6	12 568,3	12 552,6	12 964,8

* Förvärv av fastigheter via bolag.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m ²	BOA/LOA m ²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt med gällande detaljplan								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 445	4 206	193	183	11	2021	2024
Svedala 22:8 (radhus)	21	3 600	3 050		11		Ej beslutat	
Centralköket 3, Sege Park (bostäder)	11	1 580	1 232		14		Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	1 050	900		0		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	117	11 675	9 388	193	208	11		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	120	11 300	8 900		2		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			4		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö**	180	17 000			4		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	360	37 300	8 900	0	10	0		
Summa projektportfölj	477	48 975	18 288	193	218	11		
Avyttrade med framtida tillträde								
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2***	385	22 200	16 650	726	102	37	2022	2026/2027

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

** Bedömd tillkommande bostadsbyggrätt på kv Spiralen inklusive avtalade, ännu ej tillträdde förvärv, Spiralen 6 och Spiralen 11.

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

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m ²	BOA/LOA m ²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	314	18	2022	2024/2025
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		3		2025	2027
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	258	39 000			18		2024/2025	2026/2027
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400					2025	2027
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			3		2025	2027
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	850	100 000			4			
Smedjan 2, Malmö			8 200**					
Summa	1 478	181 400	24 300	463	342	18		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

** Avser ny BOA/LOA.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 110,6 Mkr (7 308,4) vid periodens slut. Skulden har minskat beroende på fastighetsförsäljningar och amorteringar och ökat med investeringar i befintliga fastigheter samt nyproduktion. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjad uppgick till 1,0 Mkr (0,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 298,2 Mkr (291,7) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Trianon emitterade i juni 2023 seniora icke säkerställda hållbara obligationer och en tap om 75 Mkr gjordes i mars 2024. Total ram uppgår till 500 Mkr och emitterat belopp uppgick till 300 Mkr vid periodens utgång. De hållbara obligationerna har en löptid om 2 år med slutligt förfall i juni 2025 och löper med en ränta om 3M Stibor + 500 baspunkter. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Trianons räntebindning uppgick till 3,5 år (0,8). Flertalet räntesäkringar har gjorts under första kvartalet 2024 både genom utökning av derivatportföljen och genom att teckna lån med fast ränta på löptider om 1-3 år, vilket ökat både säkringsgrad och genomsnittlig räntebindning. Total derivatportfölj uppgick till 4 850 Mkr, redovisat i tabell. Bolaget har ett swaptionsavtal om 500 Mkr till en ränta om 2,5 procent med start i november 2024, vilket inte är beaktat i räntebindningstiden. Säkringsgraden uppgick till 94 procent av utestående låneportfölj.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,9 procent (3,7) inklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 104,5 Mkr (42,0) i skuld samt till 0,6 Mkr (15,6) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,8 år (2,9).

Belåningsgraden uppgick till 57,3 procent (55,5). Räknet på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 51,8 procent (51,6).

Hybridobligation

Trianon emitterade i november 2022 nya efterställda hållbara hybridobligationer om totalt 500 Mkr med evig löptid och med första ordinarie inlösen-dag tre år efter emissionsdatum. Obligationerna löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. I december 2023 och i april 2024 genomfördes frivilliga återköpserbjudanden av hybridobligationerna genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Totalt återköptes 370 Mkr av hybridobligationerna i december 2023, vilket leder till att 130 Mkr var utestående vid periodens utgång. I april återköptes ytterligare 76 Mkr, vilket innebär att 54 Mkr är utestående. För ytterligare information se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 063,5 Mkr (5 306,1). Eget kapital har påverkats av återköp av hybridobligation med 0,0 Mkr (-63,1) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -3,7 Mkr (-13,0). Eget kapital per aktie uppgick till 27,50 kronor per aktie (33,69) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 26,81 kronor per aktie (31,20). Soliditeten uppgick till 37,2 procent (38,0) vid periodens slut inklusive hybridkapital. Koncernens likvida medel uppgick till 68,9 Mkr (110,4). Outnyttjad checkkredit uppgick till 59,0 Mkr (60,0) vid periodens utgång.

Hållbar finansiering

Trianon har sedan 2022 ett uppdaterat ramverk för hållbar finansiering av sociala och gröna tillgångar. Ramverket har upprättats i enlighet med Sustainability Bond Guidelines (utformat av ICMA) samt Green Loan Principles och Social Loan Principles (utformade av LMA). En oberoende tredje part, ISS ESG, har genomfört en extern granskning av ramverket. Både hybridobligationen och den nya seniora obligationen 2023 är emitterade under detta ramverk.

Utöver ramverket har Trianon bilaterala finansieringsavtal kopplade till gröna och sociala mål, som om målen uppfylls, leder till lägre ränta.

Total andel hållbar finansiering uppgår till cirka 39 procent av totala räntebärande skulder inklusive hybridobligation.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -40,9 Mkr (20,4). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befint-

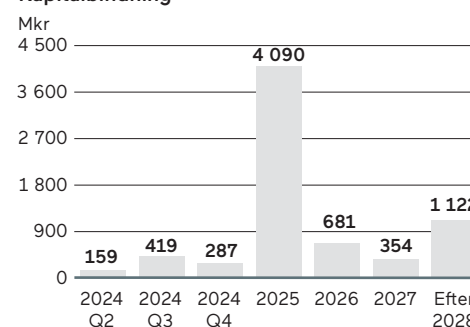
liga fastigheter om -38,4 Mkr (-111,4). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 401,6 Mkr (334,9), amorteringar och återbetalning av lån om -369,5 Mkr (-129,9), utdelning på hybridobligation om -3,6 Mkr (-13,0). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 14,7 Mkr (22,7) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 68,9 Mkr (110,4).

Finansiella derivatinstrument

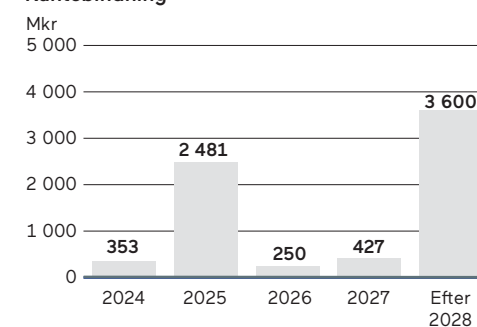
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	1 000	-16,6	2,6
2026	250	-4,0	2,5
2028	1 400	-11,3	2,6
2029	1 750	-49,9	2,8
2032	200	-8,1	3,1
2033	250	-4,7	2,8
Summa	4 850	-94,6	2,7

Utöver ovanstående derivat har en swaption med nominellt belopp om 500 Mkr 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 swaptioner uppgick till -9,3 Mkr.

Kapitalbindning



Räntebindning



Aktuell intjäningsförmåga koncernföretag

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

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av

värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på en genomsnittlig ränta på 4,4 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Hyresvärde*	819,6	820,3	793,2	778,9	805,9
Vakanser	-33,1	-33,3	-31,4	-29,7	-27,0
Kontrakterade vakanser	-0,8	-1,5	-2,1	-2,6	-3,7
Rabatter	-9,4	-7,2	-7,6	-7,5	-8,8
Övriga intäkter	8,2	8,2	6,7	6,7	6,7
Hyresintäkter	784,4	786,4	758,9	745,9	773,1
Fastighetskostnader	-210,3	-210,3	-213,8	-212,5	-228,1
Fastighetsadministration	-21,1	-21,1	-22,6	-22,7	-23,3
Driftsöverskott	553,0	555,0	522,5	510,7	521,7
Överskottsgrad, %	70	71	69	68	67
Central administration	-62,2	-62,2	-61,6	-64,1	-65,4
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	14,6	13,8	15,3	19,6	25,1
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader**	-309,9	-309,5	-285,2	-271,3	-265,7
Förvaltningsresultat	189,4	191,0	184,9	188,8	209,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8

* Hyresvärdet minskade med 46 Mkr genom försäljning under andra kvartalet 2023.

** Beräknat på en genomsnittsränta om 4,4 procent på nettoskuld vid periodens utgång.



Mercurius 5, Malmö

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 och Bonnier Fastigheter. Tillsammans kommer Rosengård Centrum att utvecklas med ny bostadsnära handel, samhälls-service och bostäder.

Under fjärde kvartalet 2023 frånträdde 7 fastigheter i Osby i samband med affären med Stjernplan AB (publ). Trianon kommer att kvarstå som delägare i fastigheterna i Osby under 2024, vilka därmed redovisas som intressebolag.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Hysesvärde	182,6	178,9	161,4	167,0	165,9
Vakanser	-17,0	-18,6	-19,5	-17,1	-19,2
Kontrakterade vakanser	-0,6	-0,5	-1,2	-1,9	-0,2
Rabatter	-5,7	-5,8	-5,9	-6,0	-5,4
Hysesintäkter	159,3	154,0	134,8	142,0	141,2
Fastighetskostnader	-52,4	-52,4	-49,0	-49,0	-49,0
Fastighetsadministration	-4,5	-4,5	-2,6	-2,6	-2,6
Driftsöverskott	102,4	97,1	83,2	90,5	89,6
Överskottsgrad, %	64	63	62	64	63
Central administration	-19,5	-19,5	-17,7	-17,7	-17,7
Tomträtsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-52,0	-48,3	-33,2	-31,9	-20,0
Förvaltningsresultat	29,2	27,6	30,6	39,2	50,2

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%
Osby Kandidaten 7	50%
Osby Linjalen 1	50%
Osby Linjalen 11	50%
Osby Linjalen 12	50%
Osby Linjalen 13	50%
Osby Linjalen 14	50%
Osby Smeden 16	50%

Intjäningsförmåga per segment

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bostäder*	62	4 078	295 583	8 165	27 623	514	1 738
Samhäll/kommersiellt**	33	228	111 661	3 299	29 543	258	2 312
Summa exklusive projektfastigheter	95	4 306	407 244	11 464	28 150	772	1 896
Sålda fastigheter (ej frånträdde)***	20	289	18 426	519	28 176	29	1 567
Projekt	16	54	30 057	316	-	19	-
Summa inklusive projektfastigheter	131	4 649	455 727	12 299	26 988	820	1 798

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres-intäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Bostäder*	99	507	359	71	373	4,6
Samhäll/kommersiellt**	90	232	169	73	174	5,3
Summa exklusive projektfastigheter	96	740	528	71	547	4,8
Sålda fastigheter (ej frånträdde)***	96	28	17	60	18	3,4
Projekt	-	9	-	-	1	-
Summa inklusive projektfastigheter	95	776	545	70	566	4,6

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

* Hyresvärdet per 2024-03-31 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 547 kr per kvm.

** Från och med 2024Q1 slås segmenten samhäll och kommersiellt samman till ett segment.

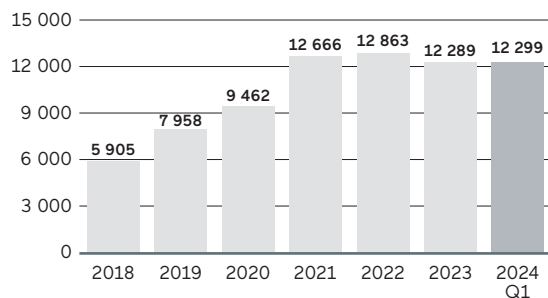
*** Sålda fastigheter (ej frånträdde), avser fastigheter avyttrade till Stjärnplan men ännu ej frånträdde.

Trianons fastighetsbestånd 31 mars 2024

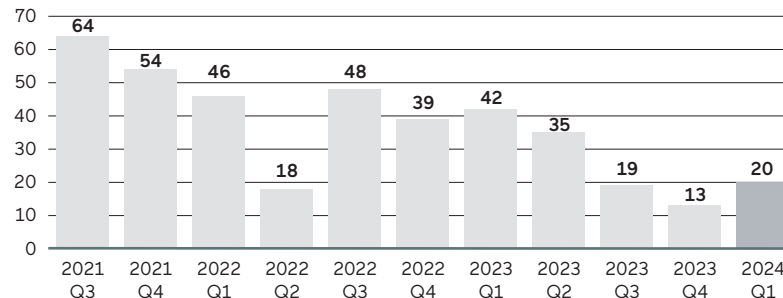
Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 mars 2024 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 april 2024 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden. Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

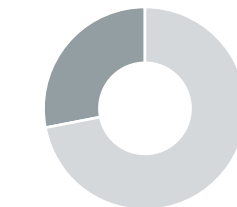
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Fastighetsvärde per segment



Bostäder 72% (73)
Samhäll/kommersiellt 28% (27)

Hyresvärde per segment



Bostäder 68% (68)
Samhäll/kommersiellt 32% (32)



Vårsången 6, Malmö

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Totalt eget kapital vid periodens början	5 020,3	5 372,9	5 372,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 020,3	5 372,9	5 372,9
Nyemission	-0,6	0,0	368,4
Återköp hybridobligation	0,0	-63,1	-98,0
Utdelning hybridobligation	-3,7	-13,0	-58,5
Skatt hybridobligation	0,0	0,0	11,6
Konvertering hybridobligation	0,0	0,0	-370,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	47,4	9,3	-206,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 063,5	5 306,1	5 020,3
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	0,0	0,0	0,0
Förvärv minoritet	0,0	0,0	0,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 063,5	5 306,1	5 020,3

Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto	118,4	110,8	498,2
Central administration	-16,3	-14,4	-67,2
Betalt finansnetto	-69,8	-72,2	-279,8
Ej kassaflödespåverkande poster	0,5	-1,3	0,1
Betald inkomstskatt	0,0	-0,2	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	32,7	22,7	149,3
Förändringar rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-5,3	8,3	9,0
Förändringar av rörelseskulder	-12,7	-4,6	-29,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14,7	26,4	128,9
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-38,4	-111,4	-349,7
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	0,0	0,0	-80,8
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,4	-0,1
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	0,0	0,0	115,1
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	10,1
Försäljning av fastighet	0,0	0,0	4,6
Förändring av andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	-15,3
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-1,1	-23,1	-26,2
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	-0,5	0,0	1,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40,2	-134,9	-341,3
Finansieringsverksamheten			
Uptagna lån	401,6	334,9	920,2
Amortering av lån	-23,3	-32,4	-151,8
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-369,5	-97,5	-400,0
Förändring av checkkredit	-20,6	0,0	21,7
Hybridobligation, återköp	0,0	-63,1	-99,3
Hybridobligation, utdelning	-3,7	-13,0	-58,5
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15,5	128,9	232,3
Periodens kassaflöde	-40,9	20,4	19,8
Likvida medel vid periodens ingång	109,8	90,0	90,0
Likvida medel vid periodens utgång	68,9	110,4	109,8

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 och gäller för perioden 2022–2024.

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen.
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen utgår från och med 2024, då inga nya större projekt planeras framöver.

Finansiella	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023	Apr-mar 2023/2024
Avkastning på eget kapital, %	3,8	0,7	-3,9	-3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,6	1,6
Soliditet, %	37,2	38,0	36,8	37,2
Genomsnittlig ränta, %	3,8	3,7	3,9	3,8
Förvaltningsresultat, Mkr	35,1	31,4	162,9	166,6
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	11,8	-46,7	-29,7	-18,5
Resultat före skatt, Mkr	59,5	8,7	-240,9	-190,1
Periodens totalresultat, Mkr	47,4	9,3	-206,1	-168,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	47,4	9,3	-206,1	-168,0
Eget kapital, Mkr	5 063,5	5 306,1	5 020,3	5 063,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 063,5	5 306,1	5 020,3	5 063,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 936,9	4 914,4	4 893,8	4 936,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 910,1	6 151,0	5 908,3	5 910,1
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 783,5	5 759,2	5 781,8	5 783,5
Balansomslutning, Mkr	13 599,6	13 948,3	13 629,6	13 599,6

Aktierelaterade	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023	Apr-mar 2023/2024
Antal utestående aktier, tusental*	184 124,7	157 506,0	184 124,7	184 124,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	184 124,7	157 506,0	159 037,4	165 578,8
Eget kapital per aktie, kr	27,50	33,69	27,27	27,50
Eget kapital per aktie, kr**	26,81	31,20	26,58	26,81
Resultat per aktie, kr*	0,24	-0,02	-1,59	-1,23
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,10	39,05	32,09	32,10
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	31,41	36,57	31,40	31,41

* Definition enligt IFRS. ** Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation. Historiska nyckeltal per aktie omräknade med hänsyn taget till split av aktien under 2022 med villkor 4:1.

Fastighetsrelaterade	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023	Apr-mar 2023/2024
Hysesintäkter, Mkr	185,4	183,2	732,8	735,0
Driftsöverskott, Mkr	118,4	110,8	498,3	505,9
Hysesvärde, Mkr	819,6	805,9	820,3	819,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	95,3	96,1	95,5
Överskottsgrad, %	63,9	59,5	67,8	68,8
Förvaltningsmarginal, %	54,3	51,8	58,0	58,6
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	57,3	55,5	57,1	57,3
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	51,8	51,6	51,5	51,8
Driftnetto genom belåning, %	7,0	6,5	7,4	7,5
Andel bostadsfastigheter, %	72	73	73	72
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	456	491	455	456

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023	Apr-mar 2023/2024
Hysesintäkter	185,4	183,2	732,8	735,0
Övriga intäkter	3,9	2,1	15,7	17,5
Fastighetskostnader	-70,8	-76,3	-252,0	-246,5
Driftnetto	118,4	109,0	496,5	505,9
Överskottsgrad, %	63,9	59,5	67,8	68,8
Eget kapital	5 063,5	5 306,1	5 020,3	5 063,5
Balansomslutning	13 599,6	13 948,3	13 629,6	13 599,6
Soliditet, %	37,2	38,0	36,8	37,2
Räntebärande skulder, långfristiga	4 799,0	3 807,4	5 239,5	4 799,0
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 311,5	3 501,0	1 861,1	2 311,5
Checkräkningskredit	1,0	0,0	21,7	1,0
Likvida medel	-68,9	-110,4	-109,8	-68,9
Räntebärande nettoskuld	7 042,7	7 198,0	7 012,4	7 042,7
Förvaltningsfastigheter	12 299,0	12 964,8	12 288,6	12 299,0
Belåningsgrad, %	57,3	55,5	57,1	57,3
Resultat före skatt	59,5	8,7	-240,9	-190,1
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-25,3	29,8	424,0	368,9
Återläggning av räntekostnader	68,3	73,7	307,4	275,7
Justerat resultat före skatt	102,5	112,2	490,5	454,5
Finansiella kostnader	-68,3	-73,7	-307,4	-275,7
Räntekostnader derivat	0,0	-0,2	-0,1	0,1
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-68,3	-73,9	-307,5	-275,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,6	1,6

Mkr, om inget annat anges	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023	Apr-mar 2023/2024
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	47,4	9,3	-206,1	-168,0
Beräknat årstakt	189,8	37,2	-206,1	-168,0
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 041,9	5 339,5	5 245,6	5 214,9
Avkastning på eget kapital, %	3,8	0,7	-3,9	-3,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 063,5	5 306,1	5 020,3	5 063,5
Återläggning av uppskjuten skatt	853,3	856,8	841,4	853,3
Återläggning av derivatskuld	104,5	42,0	166,9	104,5
Återläggning av derivatfordran	-0,6	-15,6	-9,6	-0,6
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-110,7	-38,3	-110,7	-110,7
Långsiktigt substansvärde	5 910,1	6 151,0	5 908,3	5 910,1
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-126,6	-391,8	-126,6	-126,6
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	5 783,5	5 759,2	5 781,8	5 783,5
Driftnetto	118,4	110,8	498,3	505,9
Central administration	-16,3	-14,4	-67,2	-69,1
Räntekostnader nyttjanderätter	-1,5	-1,5	-6,1	-6,1
Förvaltningsöverskott	100,6	94,9	425,1	430,7
Hysesintäkter	185,4	183,2	732,8	735,0
Förvaltningsmarginal, %	54,3	51,8	58,0	58,6
Driftnetto	118,4	110,8	498,3	505,9
Återläggning av fastighetsadministration	5,4	5,8	22,7	22,2
Driftnetto exkl adminkostnader	123,8	116,6	521,0	528,2
Beräknat årstakt	495,2	466,5	521,0	528,2
Nettoskuld	7 042,7	7 198,0	7 012,4	7 042,7
Driftnetto genom belåning, %	7,0	6,5	7,4	7,5

Moderbolagets räkenskaper

Resultatposterna nedan avser perioden januari till mars 2024 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 25,0 Mkr (22,0) och ökningen beror på ökad uthyrning samt övriga intäkter. Rörelseresultatet uppgick till -1,7 Mkr (-0,3). Värdeförändringar derivat uppgick till 62,4 Mkr (-13,8) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till -13,9 Mkr (2,8).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	25,0	22,0	94,5
Övriga rörelseintäkter	1,2	0,9	9,8
Summa rörelseintäkter	26,2	22,9	104,3
Rörelsens kostnader	-27,9	-23,2	-112,3
Rörelseresultat	-1,7	-0,3	-8,0
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	-66,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	20,6	20,8	88,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,3	-17,6	-40,8
Värdeförändring derivat	62,4	-13,8	-138,7
Resultat efter finansiella poster	73,0	-10,9	-166,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	18,7
Resultat före skatt	73,0	-10,9	-147,2
Skatt på periodens resultat	-13,9	2,8	14,6
Periodens resultat	59,1	-8,1	-132,6

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	876,0	867,6	877,1
Fordringar på koncernföretag	1 695,8	1 312,7	1 658,4
Finansiella anläggningstillgångar	1 702,7	1 783,7	1 694,8
Summa anläggningstillgångar	4 274,4	3 963,9	4 230,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	153,1	58,2	155,7
Fordringar på koncernföretag	401,7	378,3	337,0
Kassa och bank	51,1	84,8	74,1
Summa omsättningstillgångar	606,0	521,3	566,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 880,4	4 485,2	4 797,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	146,2	129,6	146,2
Fritt eget kapital	1 759,7	1 915,2	1 704,9
Summa eget kapital	1 905,9	2 044,8	1 851,1
Avsättningar för skatter	28,9	12,8	15,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	933,3	562,2	860,5
Derivatinstrument	100,5	42,0	166,9
Skulder till koncernföretag	1 230,1	1 028,7	1 230,3
Summa långfristiga skulder	2 263,8	1 632,9	2 257,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	7,0	364,6	7,0
Checkräkningskredit	1,0	0,0	21,7
Derivatinstrument	4,0	0,0	0,0
Skulder till koncernföretag	582,7	381,1	546,7
Övriga skulder	87,0	49,0	97,6
Summa kortfristiga skulder	681,7	794,7	672,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 880,4	4 485,2	4 797,1

Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Trianon följer upp och redovisar verksamheten per segment. Då organisationen delats upp i två segment redovisas fastighetsbeståndet framöver i två segment:

- Bostäder samt
- samhäll/kommersiellt.

Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

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

Mkr	Totalt		Bostäder		Samhäll/kommersiellt	
	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Hyresintäkter	183,3	182,7	128,1	130,2	55,2	52,5
Fastighetskostnader	-69,0	-74,9	-50,1	-55,7	-18,9	-19,2
Driftnetto	114,3	107,8	78,0	74,5	36,2	33,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-12,6	-10,1	-12,6	-43,6	0,0	33,5
Segmentsresultat	100,2	96,2	63,9	29,4	36,2	66,8
Ej fördelade poster						
Driftnetto avseende projektfastigheter	0,3	0,9				
Övriga intäkter och central administration	-12,4	-12,3				
Resultat från intresseföretag och joint venture	1,9	9,8				
Finansnetto exklusive tomträtter	-68,3	-66,3				
Värdeförändring projektfastigheter	-15,5	0,9				
Värdeförändring derivat	53,4	-20,6				
Resultat före skatt	59,5	8,7				
Verkligt värde per segment	11 982,9	12 507,9	8 684,0	9 078,2	3 298,9	3 429,7
Verkligt värde projekt	316,1	456,9				
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	12 299,0	12 964,8	8 684,0	9 078,2	3 298,9	3 429,7
Överskottsgrad, %	63,9	59,5	60,9	57,2	65,7	63,4

Bazaar Food Market,
Rosengård centrum, Malmö

Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2023. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med

årsredovisningen 2023. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Uppllysning om finansiella instrument

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

Transaktioner med närstående

Styrelseledamoten Richard Hultin har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende managementtjänster till delägda bolag. Arvodet uppgick till 74 000 kr under första kvartalet 2024.

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

I årsredovisningen för 2023, sidan 80–81, 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 2023, på sidan 49–51.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2023 finns tillgänglig på Trianons webbplats, www.trianon.se. Årsstämman äger rum 15 maj 2024 i Malmö. Rätt att delta i stämman har den som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena måndagen den 6 maj 2024, dels anmält sig till stämman senast onsdagen den 8 maj 2024.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023 och att årets resultat överförs i ny räkning.

Centralköket 1, Malmö



Rosengård centrum,
Malmö

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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 6 maj 2024

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

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

Aktien

Bolaget har totalt 200 374 662 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 194 290 190 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 25 513 491,0 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 125 234 164 kronor och kvotvärdet per aktie till 0,625 kronor. Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm i segmentet Mid Cap. Stängningskursen den 31 mars 2024 var 18,75 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,8 Mdkr den 31 mars 2024.

Bolagets antal aktier ökade i april 2024 med totalt 16 250 000 stycken B-aktier i samband med kontantemission och kvittningsemission. Sammantaget medförde detta en utspädning om cirka 8,1 procent av antalet aktier och cirka 6,4 procent av antalet röster.

Aktiekapitalets utveckling

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital (kr)	
		A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-aktier	Summa aktier	Förändring	Totalt
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	1 114 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	1 171 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	2 595 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 818 212	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	4 489 912	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	5 387 894	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	6 389 886	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	7 028 875	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (4:1)	0	0	18 021 120	10 094 380	28 115 500	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	28 115 500	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	34 365 500	15 625 000	85 913 750
2019-11-27	Nyemission	0	2 100 000	1 521 118	34 944 382	36 465 500	5 250 000	91 163 750
2020-07-08	Nyemission	0	1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
2021-08-03	Nyemission genom apport	0	285 990	1 521 118	36 230 372	37 751 490	714 975	94 378 725
2021-11-18	Nyemission	0	1 500 000	1 521 118	37 730 372	39 251 490	3 750 000	98 128 725
2022-05-24	Aktiesplit (4:1)	0	0	6 084 472	150 921 488	157 005 960	0	98 128 725
2022-09-20	Emission genom konvertering	0	407 690	6 084 472	151 329 178	157 413 650	254 806	98 383 531
2022-12-06	Emission genom konvertering	0	92 307	6 084 472	151 421 485	157 505 957	57 692	98 441 223
2023-12-11	Emission genom kvittning	0	26 618 705	6 084 472	178 040 190	184 124 662	16 636 691	115 077 914
2024-04-10	Nyemission	0	11 500 000	6 084 472	189 540 190	195 624 662	7 187 500	122 265 414
2024-04-10	Emission genom kvittning	0	4 750 000	6 084 472	194 290 190	200 374 662	2 968 750	125 234 164
Summa				6 084 472	194 290 190	200 374 662		125 234 164

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 31 procent av bolagets totala röster.

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

Ägare per den 31 mars 2024, med tillägg för förändringar i samband med emission i april 2024

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	49 373 593	52 264 577	26,08%	7 828 343,3	30,68%
Briban Invest AB	2 890 984	49 130 931	52 021 915	25,96%	7 804 077,1	30,59%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	19 329 718	19 329 718	9,65%	1 932 971,8	7,58%
SEB Fonder	-	12 586 300	12 586 300	6,28%	1 258 630,0	4,93%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	10 586 154	10 586 154	5,28%	1 058 615,4	4,15%
Handelsbanken Fonder	-	7 435 924	7 435 924	3,71%	743 592,4	2,91%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	5 060 055	5 362 559	2,68%	808 509,5	3,17%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	4 980 000	4 980 000	2,49%	498 000,0	1,95%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	4 702 456	4 702 456	2,35%	470 245,6	1,84%
Humle småbolagsfond	-	2 928 811	2 928 811	1,46%	292 881,1	1,15%
Övriga aktieägare	-	28 176 248	28 176 248	14,06%	2 817 624,8	11,04%
Summa	6 084 472	194 290 190	200 374 662	100,00%	25 513 491,0	100,00%

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0018013658

Aktiekursutveckling 2024, kr per aktie

Definitioner och ordlista

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 i förhållande till balansomslutning

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av koncernens tillgångar som finansieras genom belåning. Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.

Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av fastighetsvärdet som finansierats genom belåning.

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.

Driftnetto genom belåning

Driftnetto minskat med kostnader för fastighetsadministration i förhållande till nettoskuld.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av belåning som täcks av driftnettot. Nyckeltalet är ett mått på kassaflödet i förhållande till nettoskuld.

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.

Förvaltningsmarginal

Driftnetto minskat med central administration och räntekostnader nyttjanderätter (tomträtter) i förhållande till hyresintäkter.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor andel av hyresintäkterna som blir kvar till att täcka räntor med mera efter förvaltning av fastigheter och verksamhet har betalats.

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.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrd yta i befintligt skick.

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 hänförs 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: Syftar till att visa på företagets förmåga att täcka sina räntekostnader.

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 på hur stor andel av bolagets totala tillgångar som finansierats av bolagets ägare.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Motiv för användning: Syftar till att belysa fastigheternas direktavkastning i förhållande till hyresintäkterna.



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

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

Finansiell kalender

2024-05-15	Årsstämma 2024
2024-07-12	Delårsrapport Q2 2024
2024-11-07	Delårsrapport Q3 2024

För ytterligare information

Olof Andersson

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

Mari-Louise Hedbys

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

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 7 maj 2024 kl 07:45.

Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Fredsgatan 21
Postadress: Fredsgatan 21
212 12 Malmö
040-611 34 00
info@trianon.se
Org. nr. 556183-0281
www.trianon.se