

Mercurius 5, Malmö

Delårsrapport januari–juni 2024

# Förvaltningsresultatet ökar och räntetäckningsgraden överstiger målet

Hyresintäkter	Driftsöverskott	Förvaltningsresultat	Nettouthyrning	Långsiktigt substansvärde	Driftnetto genom belåning
<b>+1%</b>	<b>+5%</b>	<b>+12%</b>	<b>11</b> Mkr	<b>30,31</b> <sup>*</sup> kr/aktie	<b>7,8%</b>

Avser perioden januari–juni 2024

## Resultat i korthet för perioden januari–juni 2024

- Hyresintäkterna ökade med 1 procent och uppgick till 375,3 Mkr (370,8).
- Driftsöverskottet ökade med 5 procent och uppgick till 252,4 Mkr (241,4) och överskottsgraden uppgick till 67 procent (65).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent och uppgick till 83,9 Mkr (75,2).
- Periodens resultat uppgick till 72,1 Mkr (98,1) motsvarande ett resultat per aktie om 0,35 kr per aktie (0,44) både före och efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -44,0 Mkr (25,3).
- Värdeförändring derivat uppgick till 40,8 Mkr (2,0).

## Resultat i korthet för andra kvartalet 2024

- Hyresintäkterna ökade med 1 procent och uppgick till 189,8 Mkr (187,6).
- Driftsöverskottet ökade med 3 procent och uppgick till 134,0 Mkr (130,6) och överskottsgraden uppgick till 71 procent (70).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent och uppgick till 48,8 Mkr (43,8).
- Periodens resultat uppgick till 24,7 Mkr (88,8) motsvarande ett resultat per aktie om 0,12 kr per aktie (0,48) både före och efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -15,9 Mkr (34,5).
- Värdeförändring derivat uppgick till -12,6 Mkr (22,6).



# Väsentliga händelser

Hyresintäkter

190 Mkr

Driftsöverskott

134 Mkr

Förvaltningsresultat

49 Mkr

Periodens resultat

25 Mkr

Fastighetsvärde

12 304 Mkr

Avkastning på eget kapital

2 %

Belåning/  
Balansomslutning\*

49 %

Avser perioden april-juni 2024

- Trianon sålde resterande 50 procent av Rosengård Centrum till Fastighets AB Hemmaplan. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 700 Mkr.
- Sålde byggrätter i Svedala om 3 600 kvm BTA till Selihof Holding 6 AB.
- Genomförde kontant nyemission om 184 Mkr och kvittningsemission av hybridobligationer om 76 Mkr som ökade antalet B-aktier med totalt 16 250 000.
- Butikskedjan Normal, som Trianon tecknat ett femårigt avtal med invigdes i Entré.
- Fortsatta jobbskapande aktiviteter är igång, bland annat "Färdighet ger möjlighet" samt sommarjobb för unga.
- Minskade energiförbrukningen med 9 procent januari-maj jämfört med föregående år.

## Händelser efter periodens utgång

- Sålde samtliga aktier i Stjernplan och tecknade avtal om förvärv av 500 lägenheter i Ystad och Skurup till ett överenskommet fastighetsvärde om 610 Mkr.

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

Residenset 4, Malmö





## Förvaltningsresultatet ökar med 11 procent och räntetäckningsgraden överstiger målet

Under andra kvartalet ökade vi våra hyresintäkter med 1 procent, justerat för transaktioner 6 procent. Driftnettot ökade med 3 procent respektive 7 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. I tidigare rapporter har vi angett att vi ska nå en räntetäckningsgrad på kvartalsnivå i nivå med vårt finansiella mål på 1,75. Detta har vi nu uppnått under kvartalet med 1,77.

Redan i bokslutskommunikén skrev vi att vi under året på kvartalsnivå skall nå vårt finansiella mål på 1,75 i räntetäckningsgrad. Det krävdes tre saker: räntesäkringar, emission och försäljningar med positiv kassaflödespåverkan. Vi gör det vi säger, vilket innebär att vi nu har en räntetäckningsgrad som överstiger målet. Under kvartalet sålde vi resterande 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö till Fastighets AB Hemmaplan. Rosengård Centrum är en fastighet som vi förvärvade 2016 för 276 Mkr. Vi har under åren utvecklat och investerat i fastigheten och sålde 50 procent 2021 för ett underliggande fastighetsvärde på 560 Mkr. Nu i juni sålde vi resterande 50 procent för ett underliggande fastighetsvärde på 700 Mkr. Vi säljer i enlighet med senaste värdering, vilket

bekräftar våra bokförda fastighetsvärden. Det här är ett bra exempel på lönsam fastighetsutveckling, vilket Trianon kommer fortsätta fokusera på.

### Målinriktat utvecklingsarbete

Trianons målinriktade arbete i Rosengård Centrum har genom åren varit värdeskapande tack vare en nära, lokal förvaltning med ett stort engagemang från medarbetarna. När nu Hemmaplan tar över stafettpippen kommer utvecklingen att ske i samma anda. Hemmaplan har, precis som Trianon, det sociala engagemanget väl förankrat i sin affärsstrategi. Jag har många trevliga minnen från Rosengård Centrum och från mötena med alla människor genom åren och önskar Hemmaplan lycka till med det fortsatta arbetet.

**Ytterligare fastighetstransaktioner**

Under kvartalet har vi även sålt byggrätter i Svedala om 3 600 kvm BTA. Dessutom sålde vi två mindre fastigheter i Malmö. Detta sammantaget har haft en positiv likviditetspåverkan samt en mindre resultatpåverkan. Vi kommer även framåt fokusera på att sälja fastigheter med begränsade kassaflöden.

**Finansiering**

Större delen av våra låneförfall under 2024 är redan omförhandlade och till hösten kommer vi i god tid påbörja omförhandlingarna av 2025 års låneförfall. Vi får ständigt förfrågningar från obligationsmarknaden – dock väljer vi för närvarande att fokusera på bankfinansiering och ser obligationsmarknaden som ett eventuellt bra komplement vid fastighetsutveckling. Vi har räntesäkrat 95 procent och har under kvartalet slutfört konvertering av återköpta hybridobligationer till stamaktier samt gjort en riktad emission om 184 Mkr. Sammanfattningsvis upplever vi en väsentligt bättre tillgång på kapital.

**Förvärv av 500 lägenheter i Ystad och Skurup**

Efter kvartalets slut sålde vi samtliga aktier i Stjärnplan och tecknade avtal om förvärv av 500 lägenheter i Ystad och Skurup, omfattande cirka 40 000 kvm uthyrningsbar yta, för 610 Mkr. Jag

är helt övertygad om att det både kort- och långsiktigt kommer vara en lönsam affär att förvärva bostadsfastigheter för 15 250 kr per kvm i tillväxtkommuner som Ystad och Skurup, dessutom med möjligheter till värdeskapande investeringar.

**Sommarjobb och Stiftelsen Momentum**

I juni välkomnade vi återigen sommarjobbare i våra bostadsområden. Att ha sommarjobb på Trianon ger en god chans att lära känna sin stad utanför det egna bostadsområdet, få vuxna förebilder, testa på fastighetsyrket och få nya vänner. Den allmännyttiga Stiftelsen Momentum, som bland annat Trianon, jag och de andra huvudägarna privat samt MKB satsat pengar i, är i gång med en mängd lovaktiviteter för barn och unga i områdena Rosengård, Nydala, Hermodsdal och Lindängen i Malmö. Läsambassadörer, simskola, utomhusbasket med mera ger många roliga och värdefulla stunder i våra områden.

**Mål och fokus framåt**

Under andra kvartalet har vi sänkt vår belåningsgrad från 57 procent till 55 procent och ökat vår likviditet till 263 Mkr plus utnyttjade checkkrediter på 60 Mkr. Målet att ha en räntetäckningsgrad på 1,75 har vi nu uppnått då vi i kvartalet redovisar 1,77. Nettoskulden har sedan förra kvartalet minskat med 300 Mkr och vi fortsätter öka våra

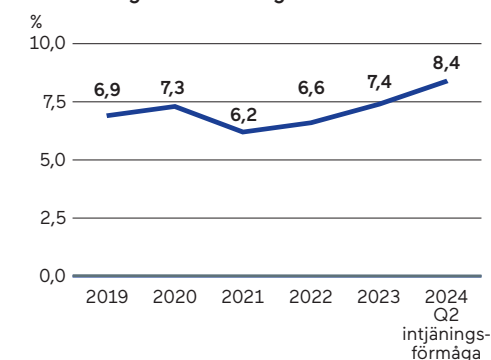
intäkter och redovisar bland annat en positiv nettouthyrning på 11 Mkr för 2024. Detta sammantaget är en bra kombination. Bra kan alltid bli bättre och vi kommer därför fortsätta att ha ett stort fokus på allt det här, samtidigt som vi växlar upp arbetet med värdeskapande investeringar och utveckling av vårt befintliga bestånd genom uthyrning, lägenhetsuppgraderingar och energieffektiviseringar. Transaktionsmarknaden börjar vakna till liv, vilket kommer att skapa möjligheter för oss. Därtill har vi våra stadsutvecklingsområden Sorgenfri i centrala Malmö och Burlövs Station norr om Malmö som jag är övertygad om kommer att skapa värden framåt.

Trots de senaste årens utmaningar med inflation och stigande räntor har jag hela tiden haft en positiv syn på bostadsinvesteringar i städer med tillväxt. Hittills i år har Malmö ökat med cirka 1 400 personer, detta trots vikande befolkningstillväxt i landet. Vi kommer att få 4,9 procent i hyreshöjning från 1 januari 2025. Det kommer påverka vårt resultat positivt.

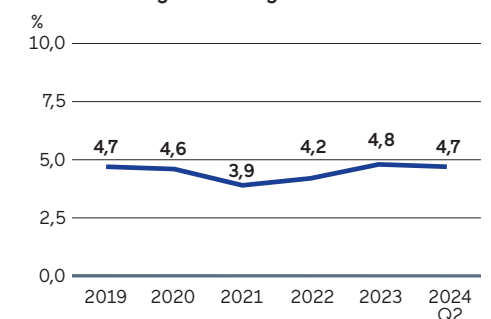
Jag upprepar vad jag tidigare sagt, vi är på rätt plats i rätt segment.



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.

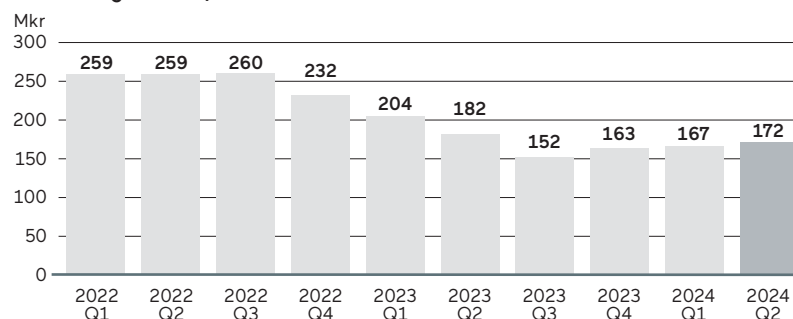
**Genomsnittlig avkastning**

# Finansiella mål

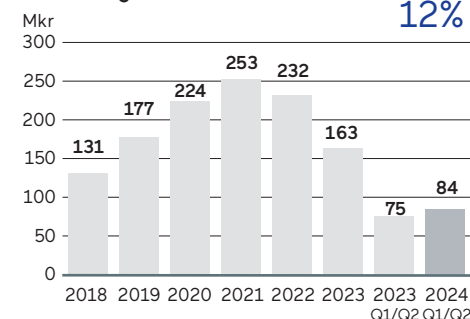
## Trianons finansiella mål 2022–2024

- 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.

### Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



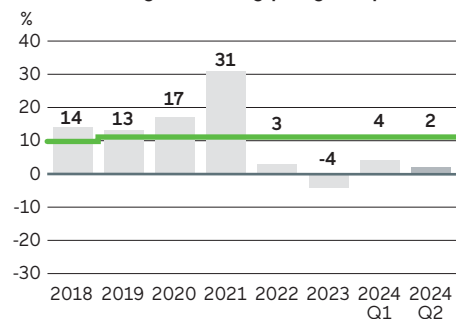
### Förvaltningsresultat



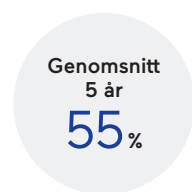
Mål ökning med 12% årligen



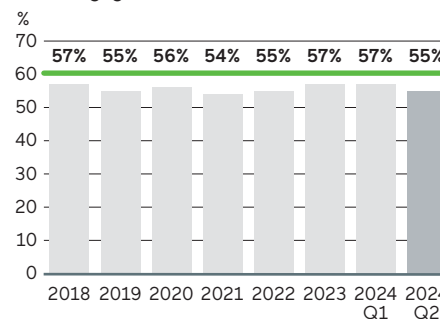
### Genomsnittlig avkastning på eget kapital



Mål överstiga 12% över en konjunkturcykel



### Belåningsgrad

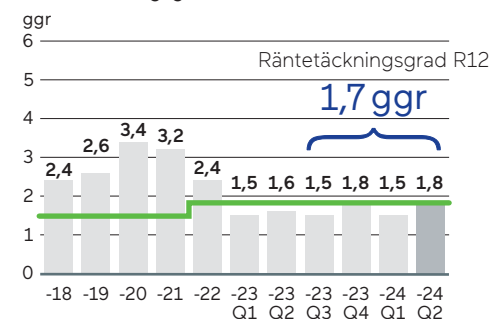


Mål ej överstiga 60%

Belåningsgraden i förhållande till balansomslutningen uppgick till 49 procent.



### Räntetäckningsgrad



Mål överstiga 1,75 ggr



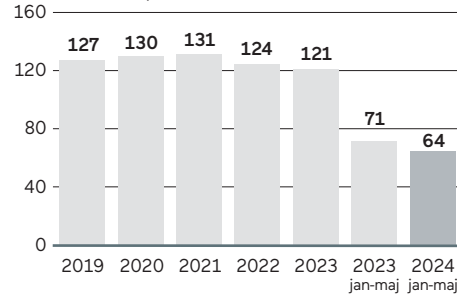
# Trianons hållbarhetsmål

## Miljömässiga mål



### Energiförbrukning

kWh/kvm Atemp

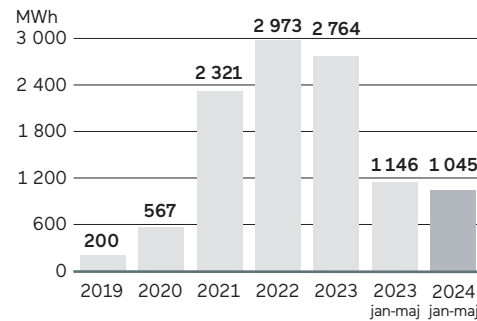


Mål: Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022–2024.

### Minska energiförbrukningen

Trianons mål att energiförbrukningen ska minska med 10 procent under en treårsperiod motsvarar en minskning av koldioxidutsläppen med 418 ton CO<sub>2</sub>e. 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 januari–maj minskade energiförbrukningen med 9,3 procent jämfört med motsvarande period 2023.

### Förnybar energi, produktion solceller



Mål: Installera solceller motsvarande 100 000 kWh per år.

### Öka andelen förnybar energi

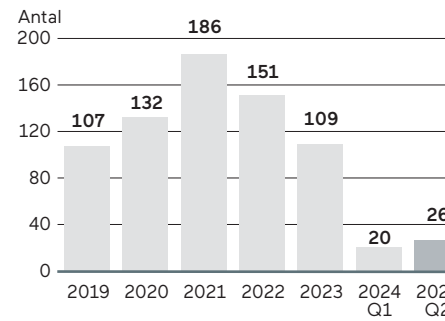
Trianons mål att öka andelen förnybar energi i fastighetsbeståndet innebär en ökad satsning på installation av solceller. Solcellsanläggningar finns på flera fastigheter i Malmö, bland annat i Lindängen, Hermodsdal och Sofielund, men också på taket på Entré.

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.

## Sociala mål



### Renoverade lägenheter

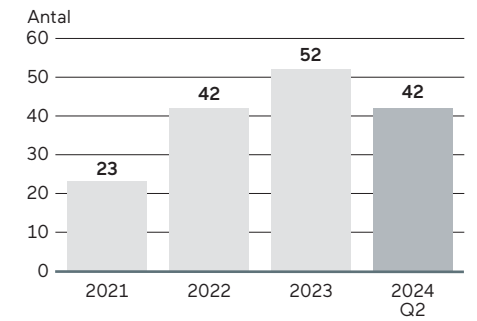


Mål: Renovera lägenheter med rimlig hyra för att främja långsiktigt kvarboende.

### Renovera kostnadseffektivt

För att främja långsiktigt kvarboende renoverar Trianon kostnadseffektivt och vid omflyttning. Under första halvåret 2024 har 46 lägenheter renoverats, 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.

### Personer i sysselsättning inkl. sommarjobbare



Mål: Minska arbetslösheten.

### Minska arbetslösheten

Som ett led i att öka tryggheten i våra bostadsområden har Trianon flera jobb-skapande aktiviteter i gång. Under första halvåret 2024 har 32 ungdomar fått sommarjobb, 5 vuxna fått visstidsanställning i satsningen 'Färdighet ger möjlighet' och 5 personer fått praktikplats via våra entreprenörer i nyproduktionsprojekt. 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	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023	Jul-jun 2023/2024
Hysesintäkter	189,8	187,6	375,3	370,8	732,8	737,3
Fastighetskostnader	-58,6	-59,8	-129,5	-136,1	-252,0	-245,4
Intäkter exploateringsfastigheter	0,0	0,0	0,0	15,6	21,4	5,8
Kostnader exploateringsfastigheter	0,0	0,0	0,0	-13,8	-19,6	-5,8
Övriga intäkter	2,8	2,9	6,7	5,0	15,7	17,4
<b>Driftnetto</b>	<b>134,0</b>	<b>130,6</b>	<b>252,4</b>	<b>241,4</b>	<b>498,3</b>	<b>509,3</b>
Central administration	-18,1	-17,0	-34,4	-31,3	-67,2	-70,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	4,9	3,9	6,8	13,7	31,7	24,8
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	1,9	5,1	4,7	7,8	11,5	8,4
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträter)	-1,5	-1,6	-3,1	-3,1	-6,1	-6,1
Finansnetto	-67,5	-73,3	-135,8	-139,6	-273,6	-269,9
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture</b>	<b>51,8</b>	<b>42,6</b>	<b>86,0</b>	<b>81,1</b>	<b>183,1</b>	<b>187,9</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>48,8</b>	<b>43,8</b>	<b>83,9</b>	<b>75,2</b>	<b>162,9</b>	<b>171,5</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-15,9	34,5	-44,0	25,3	-272,6	-341,9
varav värdeförändringar relaterade till projekt	0,0	3,0	0,0	15,6	15,6	0,0
Värdeförändring derivat	-12,6	22,6	40,8	2,0	-151,4	-112,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>23,4</b>	<b>99,7</b>	<b>82,9</b>	<b>108,4</b>	<b>-240,9</b>	<b>-266,5</b>
Skatt på periodens resultat	1,3	-10,9	-10,8	-10,3	34,8	34,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>24,7</b>	<b>88,8</b>	<b>72,1</b>	<b>98,1</b>	<b>-206,1</b>	<b>-232,1</b>
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>24,7</b>	<b>88,8</b>	<b>72,1</b>	<b>98,1</b>	<b>-206,1</b>	<b>-232,1</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	24,7	88,8	72,1	98,1	-206,1	-232,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	0,12	0,48	0,35	0,44	-1,59	-1,39
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	0,12	0,48	0,35	0,44	-1,59	-1,39
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	198 767,5	157 506,0	191 446,1	157 506,0	159 037,4	184 124,7
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	198 767,5	157 506,0	191 446,1	157 506,0	159 037,4	184 124,7

\* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till emission genom kvittning av 26 618 705 aktier 11 december 2023, emission genom kvittning av 4 750 000 aktier samt nyemission av 11 500 000 aktier 10 april 2024.



# Kommentar

## Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

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

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 375,3 Mkr (370,8), vilket motsvarar en ökning med 1 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.

Hysesintäkterna för andra kvartalet uppgick till 189,8 Mkr (187,6), vilket motsvarar en ökning med 1 procent.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 10,8 Mkr (9,5) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknade kontrakt) har uppgått till 3,4 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 818,4 Mkr (778,9). Ökningen beror främst på hyreshöjningar och nyuthyrning.

### Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 6,7 Mkr (5,0) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 129,5 Mkr (136,1). Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Under första halvåret har 46 lägenheter (77) 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

Driftnettet uppgick till 252,4 Mkr (241,4) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 5 procent. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (65).

Driftnettet för andra kvartalet uppgick till 134,0 Mkr (130,6), vilket motsvarar en ökning med 3 procent. Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 70,6 procent (69,6).

### Central administration

Central administration uppgick till 34,4 Mkr (31,3). 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 81 (90) varav 42 (45) tjänstepersoner.

Central administration belastas också med kundförluster om 0,7 Mkr (0,5).

Central administration för andra kvartalet uppgick till 18,1 Mkr (17,0).

### Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 6,8 Mkr (13,7) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 4,7 Mkr (7,8). Under andra kvartalet har fastigheten Rosengård Centrum frånträtts den 28 juni, vilket innebär att resultatandelen från fastigheten redovisas för hela andra kvartalet. Resultat från försäljningen har beräknats preliminärt och kan komma att justeras under tredje kvartalet. Då fastigheten sålts till bokfört värde är resultateffekten av mindre karaktär.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -135,8 Mkr (-139,6) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,9 procent (3,8). Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 3,1 Mkr (3,1).

Finansnettot för andra kvartalet uppgick till -67,5 Mkr (-73,3) och snitträntan uppgick till 3,8 procent (3,9).

### Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -44,0 Mkr (25,3) för perioden, varav 0,0 Mkr (15,6) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,7 procent (4,4) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdade) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,1).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 40,8 Mkr (2,0) för perioden. För mer information se sidan 13.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -10,8 Mkr (-10,3). Uppskjutna skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -2,4 Mkr (-6,3), värdeförändringar av derivatinstrument -8,4 Mkr (-4,0).

### Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 72,1 Mkr (98,1), varav 72,1 Mkr (98,1) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,35 kr per aktie (0,44) före och efter utspädning. Avkastningen på eget kapital uppgick till 3 procent (4).

Andra kvartalets totalresultat uppgick till 24,7 Mkr (88,8) motsvarande 0,12 kr per aktie (0,48) och avkastning på eget kapital om 2 procent (7).

# Koncernens rapport över finansiell ställning

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 303,8	12 552,6	12 288,6
Nyttjanderätt, tomträtter	182,4	181,4	181,6
Maskiner och inventarier	3,7	3,2	3,6
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 490,0</b>	<b>12 737,2</b>	<b>12 473,9</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	379,5	564,8	533,2
Övriga värdepappersinnehav	157,3	0,0	150,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	56,3	37,0	41,0
Derivatinstrument	2,1	0,0	9,6
Andra långfristiga fordringar	14,1	12,8	11,8
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>609,3</b>	<b>614,5</b>	<b>745,6</b>
Uppskjuten skattefordran	110,6	37,1	110,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 209,9</b>	<b>13 388,8</b>	<b>13 330,1</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	169,4	165,0	141,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	49,4	37,5	48,3
Derivatinstrument	0,0	9,1	0,0
Likvida medel	263,8	188,3	109,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>482,6</b>	<b>399,8</b>	<b>299,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 692,5</b>	<b>13 788,6</b>	<b>13 629,5</b>

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 265,1	5 344,0	5 020,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 265,1</b>	<b>5 344,0</b>	<b>5 020,3</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 275,5	4 198,9	5 239,5
Övriga långfristiga skulder	2,8	3,5	2,9
Leasingskulder	182,4	182,3	181,6
Derivatinstrument	112,6	16,0	166,9
Uppskjuten skatteskuld	852,0	845,8	841,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 425,3</b>	<b>5 246,6</b>	<b>6 432,3</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 714,9	2 969,6	1 861,1
Derivatinstrument	5,9	0,0	0,0
Checkräkningskredit	0,0	27,3	21,7
Övriga kortfristiga skulder	281,3	201,1	294,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 002,1</b>	<b>3 198,0</b>	<b>2 177,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 692,5</b>	<b>13 788,6</b>	<b>13 629,5</b>

# 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 129 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 454 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 73 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 84 Mkr (186,9) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna

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

### Förvärv och avyttringar

Fastigheten Malmö Helmer 4 har avyttrats i april 2024 till ett överenskommet fastighetsvärde om 11,5 Mkr, vilket motsvarar bokfört värde.

Fastigheten Svedala 22:8 Folkets Hus har avyttrats i juni 2024 till ett överenskommet fastighetsvärde om 13 Mkr, vilket motsvarar bokfört värde. Fastigheten består av 3 600 kvm BTA byggrätter för radhusbostäder.

Den delägda fastigheten Malmö Landshövdingen 1 har avyttrats i juni 2024. Fastigheten har redovisats som joint venture och transaktionen beskrivs närmare på sidan 15.

### Projektportfölj

Nyproduktionsprojektet i Hyllie med totalt 73 lägenheter har färdigställts och inflyttning av bostäderna har slutförts i början av 2024. De kommersiella lokalerna i fastigheten har färdigställts i juni 2024.

Efter periodens utgång har avtal med Willhem gällande projekten Norra Sorgenfri etapp 1 och 2 omförhandlats i syfte att säkerställa lönsamheten i projekten. Norra Sorgenfri etapp 1 (Malmö Författaren 1, Marsipanfabriken) med 250 lägenheter, kommer att frånträdas 2024-08-30. Norra Sorgenfri etapp 2 (Malmö Kåsören 1, Fruktfabriken) med 135 lägenheter kommer att kvarstå i Trianons ägo men ej byggstartas för tillfället.

På sidan 12 finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i

Svedala. Totalt cirka 520 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture.

Inga nya projekt har startats under perioden.

### Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 303,8 Mkr (12 552,6). Värdeförändringar förvaltningsfastigheter för kvartalet uppgick till -44,0 Mkr (25,3). Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,7 procent (4,4) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdade) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,1). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

### Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023
Verkligt värde vid periodens ingång	12 299,0	12 288,6	12 568,3	12 552,6	12 964,8
Investeringar via bolag*	0,0	0,0	0,0	0,0	146,7
Investeringar i befintliga fastigheter	45,5	38,5	77,0	85,7	75,5
Försäljning via bolag	-24,7	0,0	0,0	0,0	-626,2
Försäljning till intressebolag och joint venture	0,0	0,0	-129,5	0,0	0,0
Värdeförändring	-15,9	-28,1	-227,2	-70,0	-8,2
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>12 303,8</b>	<b>12 299,0</b>	<b>12 288,6</b>	<b>12 568,3</b>	<b>12 552,6</b>

\* Förvärv av fastigheter via bolag.

## Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m <sup>2</sup>	BOA/LOA m <sup>2</sup>	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
<b>Projekt med gällande detaljplan</b>								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter), färdigställd	73	5 445	4 206	194	194	11	2021	2024
Centralköket 3, Sege Park (bostäder)	11	1 580	1 232		14		Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	1 050	900		0		Ej beslutat	
<b>Summa projekt med gällande detaljplan</b>	<b>96</b>	<b>8 075</b>	<b>6 338</b>	<b>194</b>	<b>208</b>	<b>11</b>		
<b>Projekt under detaljplanering</b>								
Svedala 25:18	120	11 300	8 900		3		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			4		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö**	180	17 000			5		Ej beslutat	
<b>Summa projekt under detaljplanering</b>	<b>360</b>	<b>37 300</b>	<b>8 900</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>		
<b>Summa projektportfölj</b>	<b>456</b>	<b>45 375</b>	<b>15 238</b>	<b>194</b>	<b>220</b>	<b>11</b>		
<b>Avytrade med framtida tillträde</b>								
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 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd. Efter periodens utgång har avtal omförhandlats och etapp 1 kommer att frånträdas 2024-08-30 samt etapp 2 att kvarstå i Trianons ägo.

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m <sup>2</sup>	BOA/LOA m <sup>2</sup>	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	316	18	2022	2024/2025
Landshövdingen 3, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		3		2025	2027
Tågarp 15:4, etapp 1 (Burlöv Center)	258	39 000			19		2024/2025	2026/2027
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400					2025	2027
Landshövdingen 2, 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**					
<b>Summa</b>	<b>1 478</b>	<b>181 400</b>	<b>24 300</b>	<b>463</b>	<b>345</b>	<b>18</b>		

\* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

\*\* Avser ny BOA/LOA.



## Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 990,4 Mkr (7 168,5) 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 0,0 Mkr (27,3). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 298,6 Mkr (367,8) 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 3,3 år (1,6). 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 95 procent av utestående låneportfölj. Säkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta genom total skuldvolym.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,9 procent (3,8) inklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 118,6 Mkr (16,0) i skuld samt till 2,1 Mkr (9,1) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,7 år (2,7).

Belåningsgraden uppgick till 54,7 procent (55,8). Räknet på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 49,1 procent (50,8).

## 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. 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 446 Mkr av hybridobligationerna, vilket innebär att 54 Mkr är utestående vid periodens utgång. För ytterligare information se Trianons webbplats, www.trianon.se.

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 265,1 Mkr (5 344,0). Eget kapital har påverkats av återköp av hybridobligation med -76,0 Mkr (-98,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -5,2 Mkr (-28,7). Eget kapital per aktie uppgick till 26,28 kronor per aktie (33,93) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 26,02 kronor per aktie (30,93) inklusive hybridkapital. Soliditeten uppgick till 38,5 procent (38,8) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 263,8 Mkr (188,3). Outnyttjad checkkredit uppgick till 60 Mkr (32,7) 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 37 procent av totala räntebärande skulder inklusive hybridobligation.

## Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 154,0 Mkr (98,3). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -84,0 Mkr (-187,3). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande

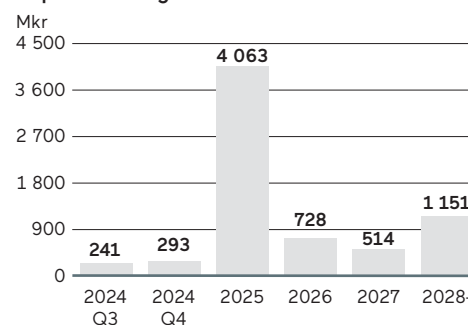
av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 521,6 Mkr (620,1), amorteringar och återbetalning av lån om -643,6 Mkr (-250,1), utdelning på hybridobligation om -5,2 Mkr (-28,7). Kassaflöde från sålda fastigheter uppgick till 188,3 Mkr (115,1) samt från emission och konvertering av hybridkapital till sammantaget 178,7 Mkr (-98,0). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 80,2 Mkr (78,4) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 263,8 Mkr (188,3).

## Finansiella derivatinstrument

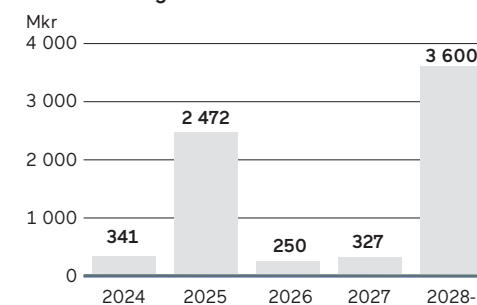
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	1 000	-20,5	2,6
2026	250	-5,2	2,5
2028	1 400	-5,2	2,6
2029	1 750	-62,5	2,8
2032	200	-9,2	3,1
2033	250	-6,1	2,8
<b>Summa</b>	<b>4 850</b>	<b>-108,7</b>	<b>2,7</b>

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 -7,8 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 4,0 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskuden.

**Aktuell intjäningsförmåga 12 månader**

Koncernföretag Mkr	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023
Hyresvärde	818,3	819,6	820,3	793,2	778,9
Vakanser	-36,4	-33,1	-33,3	-31,4	-29,7
Kontrakterade vakanser	-0,5	-0,8	-1,5	-2,1	-2,6
Rabatter	-9,0	-9,4	-7,2	-7,6	-7,5
Övriga intäkter	3,9	8,2	8,2	6,7	6,7
<b>Hyresintäkter</b>	<b>776,4</b>	<b>784,4</b>	<b>786,4</b>	<b>758,9</b>	<b>745,9</b>
Fastighetskostnader	-209,7	-210,3	-210,3	-213,8	-212,5
Fastighetsadministration	-21,1	-21,1	-21,1	-22,6	-22,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>545,5</b>	<b>553,0</b>	<b>555,0</b>	<b>522,5</b>	<b>510,7</b>
Överskottsgrad, %	70	70	71	69	68
Central administration	-62,2	-62,2	-62,2	-61,6	-64,1
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	4,3	14,6	13,8	15,3	19,6
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto*	-269,1	-309,9	-309,5	-285,2	-271,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>212,4</b>	<b>189,4</b>	<b>191,0</b>	<b>184,9</b>	<b>188,8</b>
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,6	1,6	1,7

\* Beräknat på en genomsnittsränta om 4,0 procent på nettoskuld vid periodens utgång.



Druvan 1, 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, vilket nu utgör största delen av Trianons engagemang i joint ventures.

Resterande del av Rosengård Centrum avyttrades 28 juni 2024 till Fastighets AB Hemmaplan. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 700 Mkr, vilket överensstämde med bokfört värde. Samarbetet mellan Trianon och Hemmaplan, som startade redan 2021 när

Hemmaplan förvärvade 50 procent av centralt, fortsätter genom att de båda bolagen tillsammans äger byggrätter i anslutning till Rosengård Centrum där nya bostäder och verksamheter ska utvecklas på fastigheterna Landshövdingen 2 & 3.

Under 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	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023
Hysesvärde*	103,6	182,6	178,9	161,4	167,0
Vakanser	-11,6	-17,0	-18,6	-19,5	-17,1
Kontrakterade vakanser	-0,6	-0,6	-0,5	-1,2	-1,9
Rabatter	-3,5	-5,7	-5,8	-5,9	-6,0
<b>Hysesintäkter</b>	<b>87,9</b>	<b>159,3</b>	<b>154,0</b>	<b>134,8</b>	<b>142,0</b>
Fastighetskostnader	-36,2	-52,4	-52,4	-49,0	-49,0
Fastighetsadministration	-1,7	-4,5	-4,5	-2,6	-2,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>50,1</b>	<b>102,4</b>	<b>97,1</b>	<b>83,2</b>	<b>90,5</b>
Överskottsgrad, %	57	64	63	62	64
Central administration	-10,3	-19,5	-19,5	-17,7	-17,7
Tomträttsavgäld	-0,3	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansnetto	-30,9	-52,0	-48,3	-33,2	-31,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8,5</b>	<b>29,2</b>	<b>27,6</b>	<b>30,6</b>	<b>39,2</b>

\* Hysesvärdet minskade med 78,4 Mkr genom försäljning under andra kvartalet 2024.

**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 2 & 3	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	8 275	27 997	513	1 737
Samhäll/kommersiellt**	33	228	111 661	3 196	28 620	258	2 314
<b>Summa exklusive projektfastigheter</b>	<b>95</b>	<b>4 306</b>	<b>407 244</b>	<b>11 471</b>	<b>28 168</b>	<b>772</b>	<b>1 895</b>
Sålda fastigheter (ej frånträdde)***	20	289	19 238	535	27 786	30	1 559
Projekt	14	54	27 387	298	-	17	-
<b>Summa inklusive projektfastigheter</b>	<b>129</b>	<b>4 649</b>	<b>453 869</b>	<b>12 304</b>	<b>27 109</b>	<b>818</b>	<b>1 803</b>

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres-intäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Bostäder*	99	507	359	71	373	4,5
Samhäll/kommersiellt**	89	229	166	72	171	5,3
<b>Summa exklusive projektfastigheter</b>	<b>95</b>	<b>736</b>	<b>525</b>	<b>71</b>	<b>544</b>	<b>4,7</b>
Sålda fastigheter (ej frånträdde)***	92	28	16	59	17	3,2
Projekt	-	9	1	-	2	-
<b>Summa inklusive projektfastigheter</b>	<b>94</b>	<b>772</b>	<b>542</b>	<b>70</b>	<b>563</b>	<b>4,6</b>

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

\* Hyresvärdet per 2024-06-30 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 578 kr per kvm.

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

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

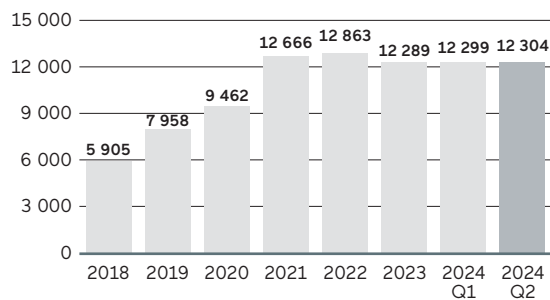
## Trianons fastighetsbestånd 30 juni 2024

Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 juni 2024 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 juli 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.

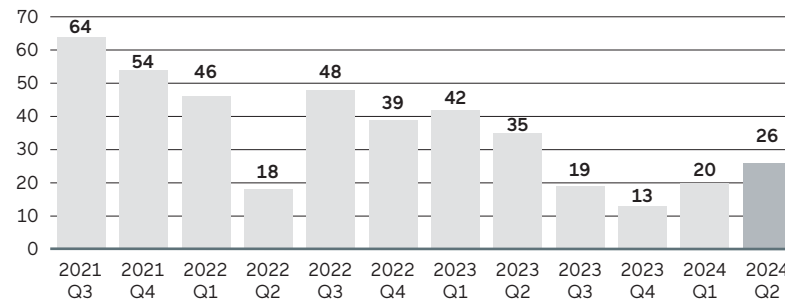
För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, [www.trianon.se](http://www.trianon.se).



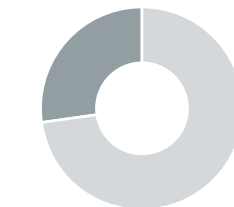
## Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



## Antal renoverade lägenheter per kvartal



## Fastighetsvärde per segment



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

## Hyresvärde per segment



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

Docenten 4,  
Malmö

JAG SOMMARJOBBAR PÅ  
TRIANON

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>5 020,3</b>	<b>5 372,9</b>	<b>5 372,9</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
<b>Belopp vid periodens början</b>	<b>5 020,3</b>	<b>5 372,9</b>	<b>5 372,9</b>
Nyemission	253,8	0,0	368,4
Återköp hybridobligation	-76,0	-98,0	-98,0
Utdelning hybridobligation	-5,2	-28,7	-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	<b>72,1</b>	<b>98,1</b>	<b>-206,1</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut</b>	<b>5 265,1</b>	<b>5 344,0</b>	<b>5 020,3</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
<b>Belopp vid periodens början</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 265,1</b>	<b>5 344,0</b>	<b>5 020,3</b>

## Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto	252,4	241,4	498,2
Central administration	-34,4	-31,3	-67,2
Betald finansnetto	-138,8	-130,7	-279,8
Ej kassaflödespåverkande poster	1,0	-0,8	0,1
Betald inkomstskatt	0,0	-0,2	-2,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>80,2</b>	<b>78,4</b>	<b>149,3</b>
<b>Förändringar rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar	-28,6	-26,8	9,0
Förändringar av rörelseskulder	-13,4	-52,2	-29,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>38,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>128,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-84,0	-187,3	-349,7
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	0,0	-80,8	-80,8
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,6	-0,3	-0,1
Förvärv av intresseföretag	-13,9	0,0	0,0
Förvärv av övriga aktier och andelar	-7,3	0,0	0,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	13,3	115,1	115,1
Försäljning av intresseföretag och joint venture	175,0	0,0	0,0
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	10,1
Försäljning av fastighet	0,0	4,6	4,6
Förändring av andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	-15,3
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-15,6	-22,9	-26,2
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	-2,3	0,0	1,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>64,5</b>	<b>-171,6</b>	<b>-341,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	521,6	620,1	920,2
Amortering av lån	-484,0	-80,1	-151,8
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-137,9	-170,0	-400,0
Förändring av checkkredit	-21,7	0,0	21,7
Emission	254,7	0,0	0,0
Hybridobligation, återköp	-76,0	-98,0	-99,3
Hybridobligation, utdelning	-5,2	-28,7	-58,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>51,5</b>	<b>270,5</b>	<b>232,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>154,0</b>	<b>98,3</b>	<b>19,8</b>
Likvida medel vid periodens ingång	109,8	90,0	90,0
Likvida medel vid periodens utgång	263,8	188,3	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.

Finansiella	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023	Jul-jun 2023/2024
Avkastning på eget kapital, %	1,9	6,7	2,8	3,7	-3,9	-4,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7
Soliditet, %	38,5	38,8	38,5	38,8	36,8	38,5
Genomsnittlig ränta, %	3,8	3,9	3,9	3,8	3,9	3,9
Förvaltningsresultat, Mkr	48,8	43,8	83,9	75,2	162,9	171,5
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	11,3	-34,0	11,5	-39,8	-29,7	-5,8
Resultat före skatt, Mkr	23,4	99,7	82,9	108,4	-240,9	-266,5
Periodens totalresultat, Mkr	24,7	88,8	72,1	98,1	-206,1	-232,1
Eget kapital, Mkr	5 265,1	5 344,0	5 265,1	5 344,0	5 020,3	5 265,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 214,5	4 871,4	5 214,5	4 871,4	4 893,8	5 214,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 123,0	6 159,7	6 123,0	6 159,7	5 908,3	6 123,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	6 072,4	5 687,1	6 072,4	5 687,1	5 781,8	6 072,4
Balansomslutning, Mkr	13 692,5	13 788,6	13 692,5	13 788,6	13 629,6	13 692,5

Aktierelaterade	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023	Jul-jun 2023/2024
Antal utestående aktier, tusental*	200 374,7	157 506,0	200 374,7	157 506,0	184 124,7	200 374,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	198 767,5	157 506,0	191 446,1	157 506,0	159 037,4	184 124,7
Eget kapital per aktie, kr	26,28	33,93	26,28	33,93	27,27	26,28
Eget kapital per aktie, kr**	26,02	30,93	26,02	30,93	26,58	26,02
Resultat per aktie, kr*	0,12	0,48	0,35	0,44	-1,59	-1,39
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	30,56	39,11	30,56	39,11	32,09	30,56
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	30,31	36,11	30,31	36,11	31,40	30,31

\* Definition enligt IFRS. \*\* Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

Fastighetsrelaterade	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023	Jul-jun 2023/2024
Hysesintäkter, Mkr	189,8	187,6	375,3	370,8	732,8	737,3
Driftsöverskott, Mkr	134,0	130,6	252,4	241,4	498,3	509,3
Hysesvärde, Mkr	818,4	778,9	818,4	778,9	820,3	818,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,6	95,4	95,6	96,1	95,4
Överskottsgrad, %	70,6	69,6	67,3	64,6	67,8	69,1
Förvaltningsmarginal, %	60,3	59,8	57,3	55,8	58,0	58,7
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	54,7	55,8	54,7	55,8	57,1	54,7
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	49,1	50,8	49,1	50,8	51,5	49,1
Driftnetto genom belåning, %	8,3	7,8	7,8	7,2	7,4	7,9
Andel bostadsfastigheter, %	73	72	73	72	73	73
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	454	463	454	463	455	454

VÄSENTLIGA HÄNDELSE	VD-ORD	FINANSIELLA MÅL	KORT OM TRIANON	RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER	KONCERNEN	MODERBOLAGET	ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	AKTIEN	DEFINITIONER OCH ÖVRIGT				
<b>Härledning av nyckeltal</b>													
<b>Mkr, om inget annat anges</b>	<b>Apr-jun 2024</b>	<b>Apr-jun 2023</b>	<b>Jan-jun 2024</b>	<b>Jan-jun 2023</b>	<b>Jan-dec 2023</b>	<b>Jul-jun 2023/2024</b>	<b>Mkr, om inget annat anges</b>	<b>Apr-jun 2024</b>	<b>Apr-jun 2023</b>	<b>Jan-jun 2024</b>	<b>Jan-jun 2023</b>	<b>Jan-dec 2023</b>	<b>Jul-jun 2023/2024</b>
Hysesintäkter	189,8	187,6	375,3	370,8	732,8	737,3	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	24,7	88,8	72,1	98,1	-206,1	-232,1
Övriga intäkter	2,8	2,9	6,7	5,0	15,7	17,4	Beräknat årstakt	98,8	355,3	144,3	196,2	-206,1	-232,1
Fastighetskostnader	-58,6	-59,8	-129,5	-136,1	-252,0	-245,4	Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 164,3	5 325,0	5 116,3	5 289,1	5 276,7	5 206,7
<b>Driftnetto</b>	<b>134,0</b>	<b>130,6</b>	<b>252,4</b>	<b>239,6</b>	<b>496,5</b>	<b>509,3</b>	<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>1,9</b>	<b>6,7</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>-3,9</b>	<b>-4,5</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>70,6</b>	<b>69,6</b>	<b>67,3</b>	<b>64,6</b>	<b>67,8</b>	<b>69,1</b>	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 265,1	5 344,0	5 265,1	5 344,0	5 020,3	5 265,1
Eget kapital	5 265,1	5 344,0	5 265,1	5 344,0	5 020,3	5 265,1	Återläggning av uppskjuten skatt	852,0	845,8	852,0	845,8	841,4	852,0
Balansomslutning	13 692,5	13 788,6	13 692,5	13 788,6	13 629,6	13 692,5	Återläggning av derivatskuld	118,6	16,0	118,6	16,0	166,9	118,6
<b>Soliditet, %</b>	<b>38,5</b>	<b>38,8</b>	<b>38,5</b>	<b>38,8</b>	<b>36,8</b>	<b>38,5</b>	Återläggning av derivatfordran	-2,1	-9,1	-2,1	-9,1	-9,6	-2,1
Räntebärande skulder, långfristiga	4 275,5	4 198,9	4 275,5	4 198,9	5 239,5	4 275,5	Återläggning av uppskjuten skattefordran	-110,6	-37,1	-110,6	-37,1	-110,7	-110,6
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 714,9	2 969,6	2 714,9	2 969,6	1 861,1	2 714,9	<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>6 123,0</b>	<b>6 159,7</b>	<b>6 123,0</b>	<b>6 159,7</b>	<b>5 908,3</b>	<b>6 123,0</b>
Checkräkningskredit	0,0	27,3	0,0	27,3	21,7	0,0	Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-50,6	-472,6	-50,6	-472,6	-126,6	-50,6
Likvida medel	-263,8	-188,3	-263,8	-188,3	-109,8	-263,8	<b>Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer</b>	<b>6 072,4</b>	<b>5 687,1</b>	<b>6 072,4</b>	<b>5 687,1</b>	<b>5 781,8</b>	<b>6 072,4</b>
Räntebärande nettoskuld	6 726,6	7 007,5	6 726,6	7 007,5	7 012,4	6 726,6	Driftnetto	134,0	130,6	252,4	241,4	498,3	509,3
Förvaltningsfastigheter	12 303,8	12 552,6	12 303,8	12 552,6	12 288,6	12 303,8	Central administration	-18,1	-17,0	-34,4	-31,3	-67,2	-70,2
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>54,7</b>	<b>55,8</b>	<b>54,7</b>	<b>55,8</b>	<b>57,1</b>	<b>54,7</b>	Räntekostnader nyttjanderätter	-1,5	-1,6	-3,1	-3,1	-6,1	-6,1
Resultat före skatt	23,4	99,7	82,9	108,4	-240,9	-266,5	Förvaltningsöverskott	114,4	112,1	215,0	207,0	425,1	433,0
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	28,4	-57,1	3,1	-27,3	424,0	454,4	Hyresintäkter	189,8	187,6	375,3	370,8	732,8	737,3
Återläggning av finansnetto	67,5	73,3	135,8	139,6	273,6	269,9	<b>Förvaltningsmarginal, %</b>	<b>60,3</b>	<b>59,8</b>	<b>57,3</b>	<b>55,8</b>	<b>58,0</b>	<b>58,7</b>
Justerat resultat före skatt	119,2	115,9	221,8	220,7	456,7	457,8	Driftnetto	134,0	130,6	252,4	241,4	498,3	509,3
Finansnetto	-67,5	-73,3	-135,8	-139,6	-273,6	-269,9	Återläggning av fastighetsadministration	5,5	5,8	10,8	11,6	22,7	21,9
Räntekostnader derivat	0,0	3,1	0,0	2,9	-0,1	-3,0	Driftnetto exkl adminkostnader	139,5	136,4	263,3	253,0	521,0	531,2
Totalt finansnetto inklusive räntekostnader derivat	-67,5	-70,2	-135,8	-136,7	-273,7	-272,9	Beräknat årstakt	557,8	545,5	526,5	506,0	521,0	531,2
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	Nettoskuld	6 726,6	7 007,5	6 726,6	7 007,5	7 012,4	6 726,6
							<b>Driftnetto genom belåning, %</b>	<b>8,3</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,2</b>	<b>7,4</b>	<b>7,9</b>



# Moderbolagets räkenskaper

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

## Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 49,3 Mkr (45,2) och ökningen beror på ökad uthyrning samt övriga intäkter. Rörelseresultatet uppgick till -2,9 Mkr (2,8). Värdeförändringar derivat uppgick till 48,3 Mkr (12,2) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till -11,0 Mkr (2,8).

## Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	24,3	23,2	49,3	45,2	94,5
Övriga rörelseintäkter	0,9	0,9	2,1	1,8	9,8
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>25,2</b>	<b>24,1</b>	<b>51,4</b>	<b>47,0</b>	<b>104,3</b>
Rörelsens kostnader	-26,4	-21,0	-54,3	-44,2	-112,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,2</b>	<b>3,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>-8,0</b>
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	-66,4
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	45,2	0,0	45,2	0,0	0,0
Finansnetto	9,8	7,8	22,2	11,0	47,2
Värdeförändring derivat	-14,1	26,0	48,3	12,2	-138,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>39,7</b>	<b>36,9</b>	<b>112,7</b>	<b>26,0</b>	<b>-166,0</b>
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	18,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>39,7</b>	<b>36,9</b>	<b>112,7</b>	<b>26,0</b>	<b>-147,2</b>
Skatt på periodens resultat	2,9	0,0	-11,0	2,8	14,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>42,6</b>	<b>36,9</b>	<b>101,7</b>	<b>28,8</b>	<b>-132,6</b>

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	877,0	874,9	877,1
Fordringar på koncernföretag	1 701,0	1 343,1	1 658,4
Finansiella anläggningstillgångar	1 583,4	1 872,2	1 694,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 161,5</b>	<b>4 090,1</b>	<b>4 230,3</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	177,7	144,5	155,7
Fordringar på koncernföretag	494,8	384,8	337,0
Kassa och bank	237,4	204,6	74,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>909,9</b>	<b>733,9</b>	<b>566,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 071,4</b>	<b>4 824,0</b>	<b>4 797,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	156,3	129,6	146,2
Fritt eget kapital	1 969,1	1 901,7	1 704,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 125,4</b>	<b>2 031,3</b>	<b>1 851,1</b>
<b>Avsättningar för skatter</b>	<b>28,5</b>	<b>12,8</b>	<b>15,5</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	640,7	710,4	860,5
Derivatinstrument	166,9	16,0	166,9
Skulder till koncernföretag	1 154,1	1 028,4	1 230,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 961,7</b>	<b>1 754,8</b>	<b>2 257,6</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	305,6	292,0	7,0
Checkräkningskredit	0,0	0,0	21,7
Skulder till koncernföretag	577,8	678,9	546,7
Övriga skulder	72,4	54,2	97,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>955,8</b>	<b>1 025,1</b>	<b>672,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 071,4</b>	<b>4 824,0</b>	<b>4 797,1</b>

# Övriga upplysningar

## Segmentsrapportering

Trianon följer upp och redovisar verksamheten per segment, vilket följer Trianons organisation.

- 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-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Hyresintäkter	370,9	368,3	259,1	261,8	111,8	106,5
Fastighetskostnader	-128,9	-133,8	-94,5	-99,1	-34,4	-34,8
<b>Driftnetto</b>	<b>242,0</b>	<b>234,5</b>	<b>164,6</b>	<b>162,7</b>	<b>77,4</b>	<b>71,7</b>
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-3,1	-3,1	-3,1	-3,1	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-17,8	24,5	76,8	-5,6	-94,6	30,1
<b>Segmentsresultat</b>	<b>221,1</b>	<b>255,9</b>	<b>238,3</b>	<b>154,0</b>	<b>-17,2</b>	<b>101,8</b>
<b>Ej fördelade poster</b>						
Driftnetto avseende projektfastigheter	3,8	0,3				
Övriga intäkter och central administration	-27,8	-24,7				
Resultat från intresseföretag och joint venture	6,8	13,7				
Finansnetto exklusive tomträtter	-135,8	-139,6				
Värdeförändring projektfastigheter	-26,2	0,8				
Värdeförändring derivat	40,8	2,0				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>82,9</b>	<b>108,4</b>				
Verkligt värde per segment	12 005,6	12 116,6	8 809,8	8 715,1	3 195,8	3 401,5
Verkligt värde projekt	298,2	436,1				
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>12 303,8</b>	<b>12 552,6</b>	<b>8 809,8</b>	<b>8 715,1</b>	<b>3 195,8</b>	<b>3 401,5</b>
Överskottsgrad, %	67,3	64,6	63,5	62,1	69,2	67,3

Mercurius 5, 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. Redovis-

ningsprinciperna 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 144 000 kr under första halvåret 2024.

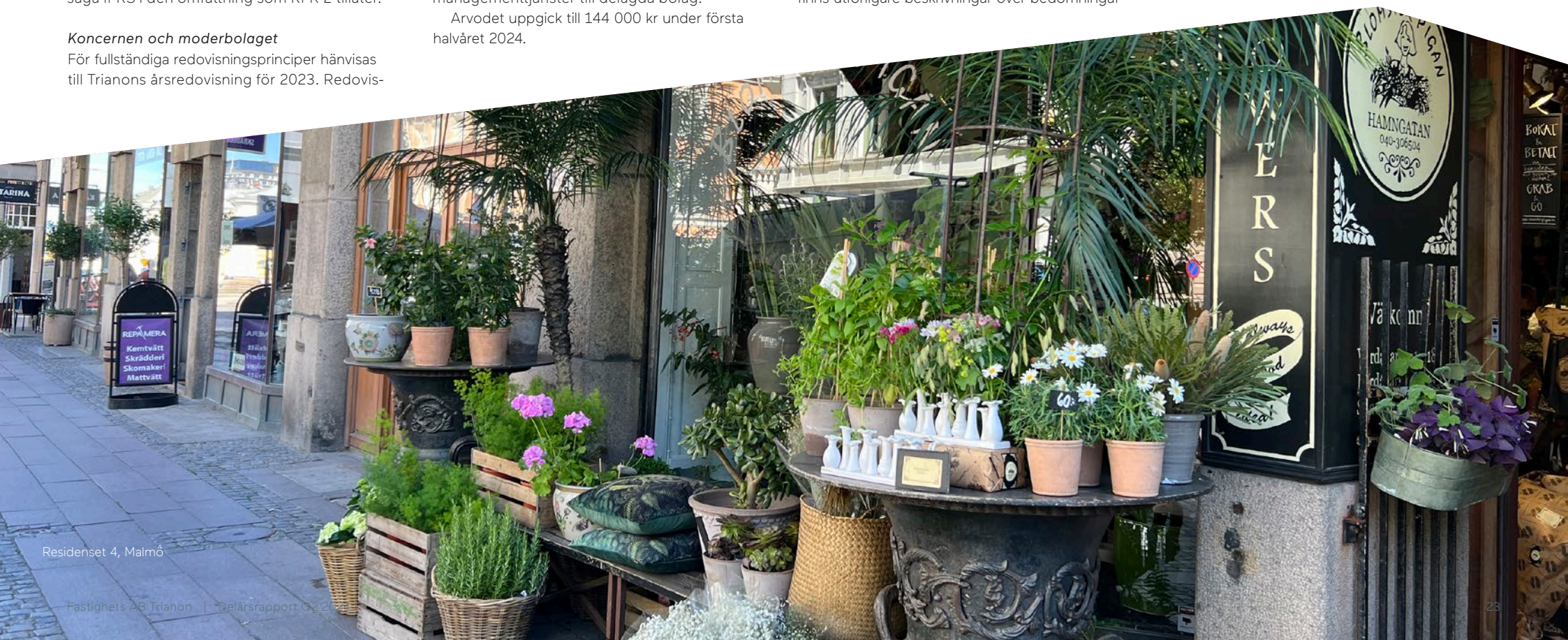
I övrigt har inga andra transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare förekommit under perioden.

### 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.







Liljan 12, 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 11 juli 2024

Viktoria Bergman  
Styrelseordförande

Olof Andersson  
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan  
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson  
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson  
Styrelseledamot

Richard Hultin  
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 28 juni 2024 var 19,50 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,9 Mdkr den 28 juni 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
<b>Summa</b>				<b>6 084 472</b>	<b>194 290 190</b>	<b>200 374 662</b>		<b>125 234 164</b>



**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 30 juni 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	-	11 656 616	11 656 616	5,82%	1 165 661,6	4,57%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	10 316 154	10 316 154	5,15%	1 031 615,4	4,04%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	5 060 055	5 362 559	2,68%	808 509,5	3,17%
Handelsbanken Fonder	-	5 357 827	5 357 827	2,67%	535 782,7	2,10%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	4 980 000	4 980 000	2,49%	498 000,0	1,95%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	4 136 456	4 136 456	2,06%	413 645,6	1,62%
Humle småbolagsfond	-	2 750 000	2 750 000	1,37%	275 000,0	1,08%
Övriga aktieägare	-	32 198 840	32 198 840	16,07%	3 219 884,0	12,62%
<b>Summa</b>	<b>6 084 472</b>	<b>194 290 190</b>	<b>200 374 662</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 513 491,0</b>	<b>100,00%</b>

**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 finansieras 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.*

## Driftöverskott (Driftnetto)

Hysesintäkter samt övriga intäkter reducerat med fastighetskostnader.

## 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

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

## Lågsiktigt 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.*

## Lågsiktigt 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 lågsiktigt 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.

## Räntebärande nettoskuld (nettoskuld)

Lång- och kortfristiga skulder samt utnyttjad checkräkningskredit minskat med likvida medel.

## 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 finansieras 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

2024-11-07	Delårsrapport Q3 2024
2025-02-14	Bokslutskommuniké 2024
2025-05-06	Delårsrapport Q1 2025
2025-05-15	Årsstämma 2025
2025-07-11	Delårsrapport Q2 2025
2025-11-07	Delårsrapport Q3 2025

#### 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 12 juli 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