



Bokslutskommuniké januari–december 2024

Ökade intäkter, ökade fastighetsvärden och högre direktavkastning – resultat per aktie 1,11 kr

Hyresintäkter	Driftsöverskott	Förvaltningsresultat	Nettouthyrning	Långsiktigt substansvärde per aktie	Resultat per aktie
+5%	+6%	+9%	11 Mkr	31,22* kr	1,11 kr

Avser perioden januari–december 2024

Resultat i korthet för perioden januari–december 2024

- Hyresintäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 772,5 Mkr (732,8).
- Driftsöverskottet ökade med 6 procent och uppgick till 530,3 Mkr (498,3) och överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent och uppgick till 178,0 Mkr (162,9).
- Periodens resultat uppgick till 224,8 Mkr (-206,1) motsvarande ett resultat per aktie om 1,11 kr per aktie (-1,59) både före och efter utspädning.
- Avkastning på eget kapital uppgick till 4 procent (-4).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 156,4 Mkr (-272,6).
- Värdeförändring derivat uppgick till 57,2 Mkr (-151,4).

Resultat i korthet för fjärde kvartalet 2024

- Hyresintäkterna ökade med 9 procent och uppgick till 199,6 Mkr (183,1).
- Driftsöverskottet ökade med 9 procent och uppgick till 135,0 Mkr (123,4) och överskottsgraden uppgick till 68 procent (67).
- Förvaltningsresultatet minskade med 3 procent och uppgick till 45,0 Mkr (46,6).
- Periodens resultat uppgick till 199,9 Mkr (-314,5) motsvarande ett resultat per aktie om 1,00 kr per aktie (-1,95) både före och efter utspädning.
- Avkastning på eget kapital uppgick till 15 procent (-24).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 119,3 Mkr (-225,7).
- Värdeförändring derivat uppgick till 87,9 Mkr (-189,7).

Väsentliga händelser

Hyresintäkter

200 Mkr

Driftsöverskott

135 Mkr

Förvaltningsresultat

45 Mkr

Periodens resultat

200 Mkr

Fastighetsvärde

13,2 Mdkr

Avkastning på eget kapital

15%

Beläning/
Balansomslutning*

50,4 %

Avser perioden oktober–december 2024

Väsentliga händelser fjärde kvartalet

- Säkringsgraden minskade från 97 procent till 83 procent jämfört med föregående kvartal. Trianons räntebindning uppgick till 3,4 år (2,6).
- Tecknade nya hållbarhetslänkade lån med Nordea. Trianons hållbara finansiering uppgick till cirka 70 procent av bolagets totala lånebelopp vid kvartalets slut.

Väsentliga händelser 2024

- Hyresförhandlingarna i Malmö slutfördes och innebär hyreshöjningar om 5,3 procent för 2024 och ytterligare 4,9 procent för 2025.
- Sålde resterande 50 procent av Rosengård Centrum. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 700 Mkr.
- Genomförde kontant nyemission om 184 Mkr och

kvittningsemission av hybridobligationer om 76 Mkr som ökade antalet B-aktier med totalt 16 250 000.

- Sålde samtliga aktier i Stjernplan och tecknade avtal om förvärv och tillträdde 500 lägenheter i Ystad och Skurup till ett överenskommet fastighetsvärde om 610 Mkr. Förvärvet skedde genom reglering av fordran, vilket innebar en begränsad likviditetseffekt för Trianon.
- Trianon tecknade nya kommersiella avtal om cirka 13 Mkr under 2024. Bland annat tecknades tre nya längre kommersiella avtal i Entré.

Händelser efter periodens utgång

- Trianon är nominerat till Malmö stads pris som "Årets samhällsförbättrare 2024".

- Efter periodens utgång har swapar och fasträntelån lagts om till rörlig ränta, vilket innebär att säkringsgraden minskat till 56 procent.
- I februari 2025 har en bruksvärdering slutförts av fastigheten Vårsången 6, vilket kommer att höja hyrorna med cirka 2,5 Mkr per år utöver årliga hyreshöjningar. Hyreshöjningen kommer att fasas in under en tvåårsperiod.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 i syfte att investera i tillväxt. Målsättningen framöver är att dela ut högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt i enlighet med utdelningspolicyn.

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



Ruths i Liljan 12, Malmö.



Ökade intäkter, ökade fastighetsvärden och högre direktavkastning

Trots att 2024 präglades av fortsatta utmaningar och osäkerhet i omvärlden, har det hela tiden funnits tydliga tecken på återhämtning och stabilisering. Mot slutet av året minskade inflationsförväntningarna, räntorna sänktes och börserna återhämtade sig. I Trianon har arbetet med anpassning och omställning samt räntesäkringar gett oss goda förutsättningar att bygga grunden för ny tillväxt och fortsatt värdeskapande. Vi redovisar ett resultat per aktie om 1,11 kr (-1,59).

Jag är både glad och stolt att leda en organisation som gör sitt yttersta även i utmanande tider och fokuserar på det som vi kan påverka. Vi har ställt om och anpassat oss till nya förutsättningar och kan nu se framåt och jag är mer än nöjd med ökningar på samtliga nivåer och förbättring av alla våra nyckeltal. Vi ökar våra hyresintäkter med 5 procent, vårt driftnetto med 6 procent och vårt förvaltningsresultat med 9 procent. Resultat per aktie efter skatt uppgår till 1,11 kr/aktie (-1,59). Dessutom tecknade vi nya kommersiella kontrakt under 2024 på 13,2 Mkr.

Fjärde kvartalet: Ökade intäkter, ökade fastighetsvärden och högre direktavkastning

Under det fjärde kvartalet ökade både våra hyresintäkter och driftnettot med 9 procent. Förvaltningsresultatet uppgår till 45 Mkr, vilket är en minskning med 3 procent. Det ska ställas i relation till att förvaltningsresultatet i fjärde kvartalet 2023 innehöll en positiv engångseffekt, vilket detta beaktat innebär en resultatförbättring. Glädjande är att marknadsvärdena stiger på våra fastigheter och att vi har positiva värdeförändringar, vilket gett oss ett resultat på 1,00 kr/aktie efter skatt. Samtidigt

som vi har positiva värdeförändringar, ökar vår genomsnittliga direktavkastning till 4,8 procent. Belåningsgraden har minskat med 1 procent under kvartalet.

Malmöregionen fortsatt stark

Malmö fortsätter att vara en växande och attraktiv storstad. Föregående år ökade antalet invånare i Malmö med nästan 3 500 personer och fortfarande har vi noll vakans och väldigt många sökande på varje ledig lägenhet. Effekten av att inga nya hyreslägenheter byggs är en ökad efterfrågan.

” Vi blickar framåt och ska med full kraft och övertygelse leverera på våra nya finansiella mål och hållbarhetsmål med tillväxt, värdeskapande och den goda affären i fokus. I Trianon finns ett gott affärsmannaskap samt engagerade medarbetare. Detta innebär att vi även framåt kommer att kunna leverera ökat aktieägarvärde.

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stor-Malmö har ökat med cirka 6 procent* under 2024 till ett genomsnittspris på cirka 34 000 kr/kvm. Till det ska läggas belåningen i föreningen. Detta ska ställas i relation till Trianons bokförda värden på bostadsfastigheter som är 27 400 kr/kvm. Vi ser en stor potential framför oss gällande ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter.

Lönsam fastighetsutveckling

I juni sålde vi resterande 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö. 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. Den totala vinsten i denna affär uppgår till cirka 200 Mkr. Det här är ett bra exempel på lönsam fastighetsutveckling, vilket Trianon kommer fortsätta fokusera på.

* Svensk Mäklarstatistik 2024

Stark och hållbar finansiering

Tillgången på kapital har under 2024 förbättrats väsentligt och på obligationsmarknaden har marginalerna sjunkit betydligt sedan 2020, då vi emitterade med en marginal på 275 punkter som lägst. Under 2023 låg marginalen på 500 punkter och idag emitterar vi med en marginal på 215 punkter. Obligationer använder vi för att finansiera vår fastighetsutveckling, medan vi finansierar fastigheter via bankkrediter. Vår andel bankfinansiering uppgår idag till 95 procent.

Värdeskapande stadsutvecklingsprojekt i Malmö och Burlöv

Trianon har två större stadsutvecklingsprojekt i centrala Malmö och i Burlöv. Sorgenfri är centralt beläget i Malmö som ska omvandlas till bostadsområde och här har vi cirka 33 000 kvm/BTA byggrätter samt 12 000 kvm befintlig yta. I Burlöv äger vi tillsammans med Wallfast stationsnära fastigheter och byggrätter till ett värde av 1,4 Mdkr. Detta är ett stadsutvecklingsprojekt med stor potential för värdeskapande. Sedan december 2020 har vi utvecklat Burlöv Center från en uthyrnings-

grad på cirka 40 procent till nuvarande 85 procent samt sålt byggrätter i området. Vi driver detaljplan för bostäder på ytterligare 100 000 kvm BTA och har en färdig detaljplanerad byggrätt på 18 000 kvm BTA. 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.

Hållbarhet på riktigt

Vi gör fortsatt omfattande insatser med energieffektiviseringar där målet är att minska energiförbrukningen väsentligt 2025–2030. De senaste tre åren har vi minskat energiförbrukningen med hela 11 procent. Jag är också glad att vi just satt i gång ännu en omgång av det sociala hållbarhetsprojektet ”Färdighet ger möjlighet” där arbetslösa som bor i våra bostadsområden i Lindängen, Hermodsdal och Nydala i Malmö får praktik och arbetslivserfarenhet under 15 månader hos Trianon. Att vi strax före årsskiftet fick veta att vi var nominerade som ”Årets samhällsförbättrare” är ett kvitto på det stora engagemang som finns i hela Trianon för både affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta.

Mål och fokus framåt

Efter kvartalets utgång har vi omstrukturerat vår derivatportfölj som nu har nästan 50 procent med kort räntebindning. Trianon har stabila finanser. Vi står inför lägre räntor, högre hyresintäkter och noll vakans i vårt bostadsbestånd samt ökade fastighetsvärden. Med den plan vi har ser vi att vi kan fortsätta att förbättra alla våra nyckeltal och i enlighet med vår intjäningsförmåga öka förvaltningsresultatet och uppnå en räntetäckningsgrad som närmar sig 2. Vi blickar framåt och ska med full kraft och övertygelse leverera på våra nya finansiella mål och hållbarhetsmål med tillväxt, värdeskapande och den goda affären i fokus. I Trianon finns ett gott affärsmannaskap samt engagerade medarbetare. Vi är på rätt plats, i rätt segment. Detta innebär att vi även framåt kommer att kunna leverera ökat aktieägarvärde.

Olof Andersson, VD

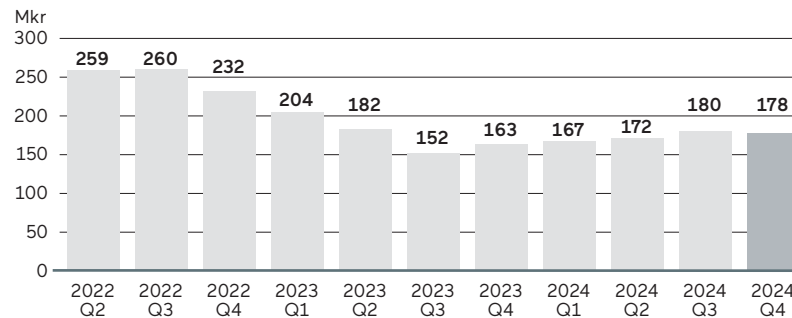
Finansiella mål

Trianons finansiella mål 2022-2024

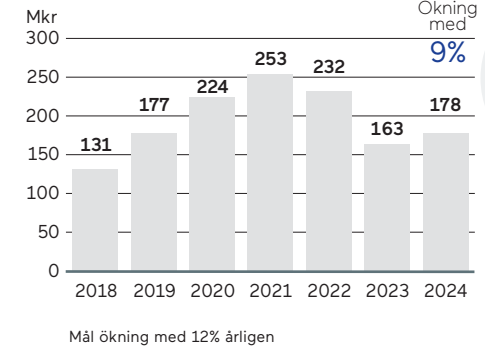
- Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen.
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.

Styrelsen beslutade den 6 november om ny affärsplan 2025-2030 med nya finansiella mål och hållbarhetsmål samt ny utdelningspolicy. Se sidan 7.

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån

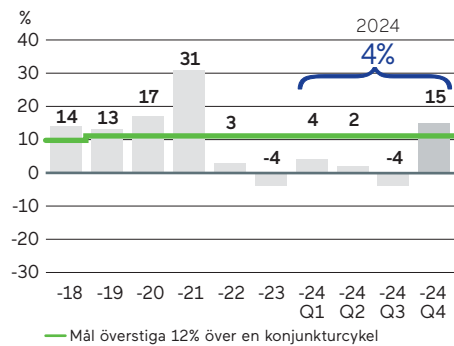


Förvaltningsresultat



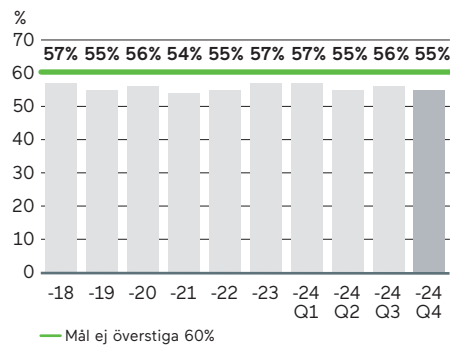
Genomsnitt 5 år +2%

Genomsnittlig avkastning på eget kapital



Genomsnitt 5 år 10%

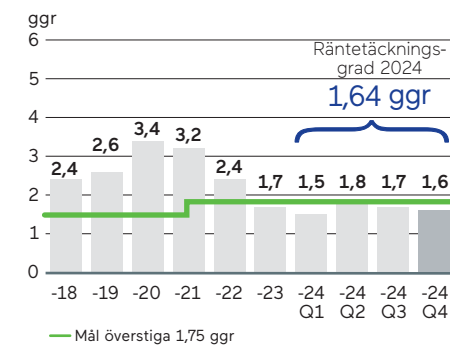
Belåningsgrad



Genomsnitt 5 år 55%

Belåningsgraden i förhållande till balansomslutningen uppgick till 50 procent.

Räntetäckningsgrad



Genomsnitt 5 år 2,44 ggr

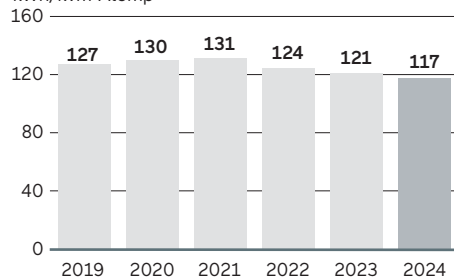
Trianons hållbarhetsmål

Miljömässiga mål



Energiförbrukning

kWh/kvm Atemp



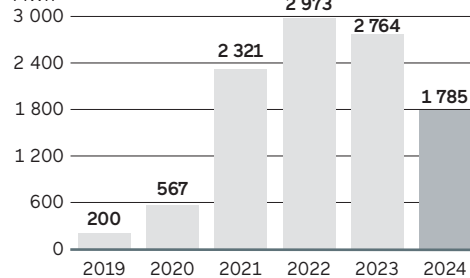
Mål: Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022–2024.

Minska energiförbrukningen

Trianons mål att energiförbrukningen ska minska med 10 procent under en treårsperiod motsvarar en minskning av koldioxidutsläppen med 418 ton 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 117 kWh/kvm Atemp 2024, vilket motsvarar en minskning med 10,5 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.

Förnybar energi, produktion solceller

MWh



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.

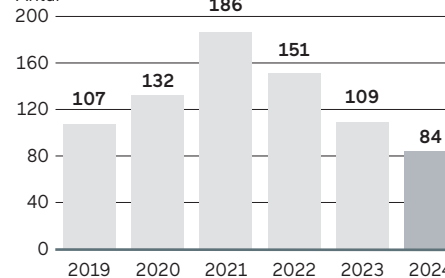
Under 2024 minskade elproduktionen från solceller med 35 procent jämfört med 2023. Anledningen är att Trianon den 28 juni 2024 avyttrade fastigheten Landshövdingen 1 vars solcellsanläggningar stod för cirka 75 procent av Trianons totala elproduktion under 2023.

Sociala mål



Renoverade lägenheter

Antal



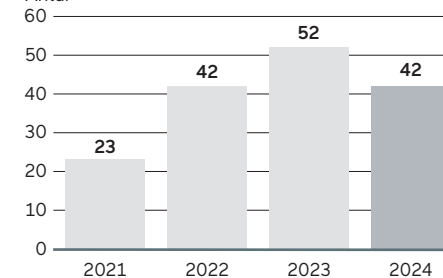
Mål: Renovera lägenheter med rimlig hyra för att främja långsiktigt kvarboende.

Renovera kostnadseffektivt

För att främja långsiktigt kvarboende renoverar Trianon kostnadseffektivt och vid omflyttning. Under 2024 har 84 lägenheter renoverats, vilket är färre än tidigare år på grund av lägre omflyttning i det orenoverade beståndet. Avkastningen på renoverade lägenheter ligger mellan 8 till 10 procent och cirka 55 procent av lägenheterna är orenoverade, vilket innebär att det finns stor potential för framtida värdeskapande renoveringar.

Personer i sysselsättning inkl. sommarjobbare

Antal



Mål: Minska arbetslösheten.

Minska arbetslösheten

Som ett led i att öka tryggheten i våra bostadsområden har Trianon flera jobb-skapande aktiviteter i gång. Under 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 sidorna 11 och 15 i Trianons års- och hållbarhetsredovisning 2023.

Kort om Trianon

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmöregionen. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling. Den 6 november 2024 beslutade styrelsen om en ny affärsplan med uppdaterade finansiella mål, hållbarhetsmål och utdelningspolicy avseende 2025–2030. Det genomgripande temat är ett fokus på tillväxt, värdeskapande och den goda affären, som för oss innebär att affärsnytta alltid ska kombineras med både kundnytta och samhällsnytta.

Nya finansiella mål, hållbarhetsmål och utdelningspolicy 2025–2030

FINANSIELLA MÅL

Följande finansiella mål är fastslagna med nya mål för förvaltningsresultat per aktie, avkastning på eget kapital samt belåningsgrad. Målet för räntetäckningsgrad är oförändrat.

- Öka förvaltningsresultatet per aktie med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.

Trianon ska kontinuerligt investera i fastighetsutveckling, stadsutveckling och förvärv som genererar en avkastning som långsiktigt bidrar till att uppnå koncernens finansiella mål.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.

HÅLLBARHETSMÅL

Samtliga hållbarhetsmål är uppdaterade för att spegla de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för Trianon – hur bolaget påverkar och påverkas av omvärlden.

- Halvera CO₂ -utsläpp i scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basår 2021.
- Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.
- Arbeta för ökad trivsel och trygghet i våra bostadsfastigheter. Mäts genom Nöjd kundindex (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.
- Vara en inkluderande och attraktiv arbetsgivare med en jämställd och hälsosam arbetsmiljö. Mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS) där 50 poäng ska uppnås 2030.
- Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.

Ny affärsplan 2025–2030

ENGAGEMANG, NYTÄNKANDE OCH MOD

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

- **Engagemang** – vi är engagerade och ärliga. Vi främjar en inkluderande kultur som präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Vi engagerar oss för våra medarbetare, hyresgäster, samhället och miljön. Tillsammans skapar vi bättre stads- och boendemiljö med hållbara lösningar och långsiktig lönsamhet.
- **Nytänkande** – vi strävar hela tiden mot att bli bättre på det vi gör. Vi ska vara med och bidra till en positiv och hållbar samhällsutveckling i Malmö med omnejd. Med entreprenörskap skapar vi affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta.
- **Mod** – vi är modiga och vågar utveckla nya affärsmodeller. Vi ser nya möjligheter, fattar beslut och har mod att satsa. Tillsammans gör vi skillnad.

Mercurius 5,
Malmö

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	199,6	183,1	772,5	732,8
Fastighetskostnader	-66,9	-64,7	-252,9	-252,0
Intäkter exploateringsfastigheter	0,0	5,8	0,0	21,4
Kostnader exploateringsfastigheter	0,0	-5,8	0,0	-19,6
Övriga intäkter	2,2	5,1	10,7	15,7
Driftnetto	135,0	123,4	530,3	498,3
Central administration	-16,5	-20,4	-68,7	-67,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	2,5	9,0	10,0	31,7
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	2,2	2,7	6,8	11,5
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträter)	-1,5	-1,5	-6,1	-6,1
Finansnetto	-74,1	-57,6	-284,2	-273,6
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	45,3	53,0	181,3	183,1
Förvaltningsresultat	45,0	46,6	178,0	162,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	119,3	-225,7	156,4	-272,6
Värdeförändring övriga andelar*	0,0	0,0	-88,8	0,0
Värdeförändring derivat	87,9	-189,7	57,2	-151,4
Resultat före skatt	252,6	-362,4	306,1	-240,9
Skatt på periodens resultat	-52,7	47,9	-81,3	34,8
Periodens resultat	199,9	-314,5	224,8	-206,1
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	199,9	-314,5	224,8	-206,1
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	199,9	-314,5	224,8	-206,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning**	1,00	-1,95	1,11	-1,59
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	1,00	-1,95	1,11	-1,59
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental**	200 374,7	163 582,0	195 934,8	159 037,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	200 374,7	163 582,0	195 934,8	159 037,4

* Värdeförändring övriga andelar är hänförligt till försäljning av aktier i Stjernplan.

** 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–december 2024 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 772,5 Mkr (732,8), vilket motsvarar en ökning med 5 procent. Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar, nyuthyrning, förvärv samt färdigställande av projekt. Hyresförhandlingarna i Malmö innebar hyreshöjningar för bostäder om 5,3 procent från och med 1 februari 2024 och ytterligare 4,9 procent från och med 1 januari 2025.

Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 199,6 Mkr (183,1), vilket motsvarar en ökning med 9 procent.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 10,6 Mkr (7,2) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknade kontrakt) har uppgått till 13,2 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 882,3 Mkr (820,3). Ökningen beror främst på förvärv, hyreshöjningar och nyuthyrning.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 10,7 Mkr (15,7) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 252,9 Mkr (252,0). Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första och sista kvartalet. Under året har 84 lägenheter (109) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 530,3 Mkr (498,3) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 6 procent. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).

Driftnettot för fjärde kvartalet uppgick till 135,0 Mkr (123,4), vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 68 procent (67).

Central administration

Central administration uppgick till 68,7 Mkr (67,2). 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 83 (85) varav 42 (44) tjänstepersoner.

Central administration belastas också med kundförluster om 3,2 Mkr (0,9).

Central administration för fjärde kvartalet uppgick till 16,5 Mkr (20,4).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 10,0 Mkr (31,7) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 6,8 Mkr (11,5). Fastigheten Rosengård Centrum såldes och frånträdde den 28 juni, vilket innebär att resultatandelen från fastigheten redovisas för första halvåret.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -284,2 Mkr (-273,6) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,9 procent (3,9). Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 6,1 Mkr (6,1).

Finansnettot för fjärde kvartalet uppgick till -74,1 Mkr (-57,6) och snitträntan uppgick till 4,0 procent (3,2).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 156,4 Mkr (-272,6) för perioden. Värdeförändring förvaltningsfastigheter för fjärde kvartalet uppgick till 119,3 Mkr (-225,7). 87 procent av fastighetsbeståndet har externvärderats under fjärde kvartalet 2024 och 99 procent av fastighetsbeståndet har externvärderats under 2024. Resterande fastigheter har internvärderats. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8)

exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,6).

Värdeförändringar övriga andelar uppgick till -88,8 Mkr (0,0) och är hänförligt till försäljning av aktier i Stjernplan.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 57,2 Mkr (-151,4) för perioden samt till 87,9 Mkr (-189,7) för fjärde kvartalet. För mer information se sidan 14.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -81,3 Mkr (34,8). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -83,4 Mkr (-10,5), värdeförändringar av derivatinstrument -11,9 Mkr (31,2), obeskattade reserver -7,8 Mkr (-3,9) samt underskott i koncernföretag 45,4 Mkr (33,7). Aktuell skatt uppgick till -22,9 Mkr (-15,7) samt skatt hänförligt till föregående år -0,7 Mkr (-0,7).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 224,8 Mkr (-206,1), varav 224,8 Mkr (-206,1) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 1,11 kr per aktie (-1,59) före och efter utspädning. Avkastningen på eget kapital uppgick till 4 procent (-4).

Fjärde kvartalets totalresultat uppgick till 199,9 Mkr (-314,5) motsvarande 1,00 kr per aktie (-1,95) och avkastning på eget kapital om 15 procent (-24).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	13 189,8	12 288,6
Nyttjanderätt, tomträtter	182,4	181,6
Maskiner och inventarier	4,5	3,6
Summa materiella anläggningstillgångar	13 376,7	12 473,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag och joint venture	407,3	533,2
Övriga värdepappersinnehav	0,0	150,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	34,1	41,0
Derivatinstrument	7,3	9,6
Andra långfristiga fordringar	68,2	11,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	516,9	745,6
Uppskjuten skattefordran	146,5	110,7
Summa anläggningstillgångar	14 040,1	13 330,1
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	100,1	141,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	52,4	48,3
Likvida medel	124,5	109,8
Summa omsättningstillgångar	277,1	299,4
SUMMA TILLGÅNGAR	14 317,2	13 629,5

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 415,0	5 020,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
Summa eget kapital	5 415,0	5 020,3
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	4 116,6	5 239,5
Övriga långfristiga skulder	18,2	2,9
Leasingskulder	182,4	181,6
Derivatinstrument	94,3	166,9
Uppskjuten skatteskuld	935,7	841,4
Summa långfristiga skulder	5 347,2	6 432,3
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	3 226,6	1 861,1
Derivatinstrument	15,4	0,0
Checkräkningskredit	0,0	21,7
Övriga kortfristiga skulder	312,9	294,2
Summa kortfristiga skulder	3 554,9	2 177,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 317,2	13 629,5

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Totalt eget kapital vid periodens början	5 020,3	5 372,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	5 020,3	5 372,9
Nyemission	252,3	368,4
Återköp hybridobligation	-76,0	-98,0
Utdelning hybridobligation	-8,1	-58,5
Skatt hybridobligation	1,7	11,6
Konvertering hybridobligation	0,0	-370,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	224,8	-206,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 415,0	5 020,3
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Belopp vid periodens början	0,0	0,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 415,0	5 020,3

Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Driftnetto	530,3	498,2
Central administration	-69,4	-67,2
Betalt finansnetto	-285,8	-279,8
Ej kassaflödespåverkande poster	2,0	0,1
Betald inkomstskatt	-0,7	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	176,4	149,3
Förändringar rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar	-28,3	9,0
Förändringar av rörelseskulder	-17,7	-29,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130,4	128,9
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-194,5	-349,7
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-50,1	-80,8
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-2,0	-0,1
Förvärv av intresseföretag	-13,9	0,0
Förvärv av övriga aktier och andelar	-7,3	0,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	54,1	115,1
Försäljning av intresseföretag och joint venture	175,0	0,0
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture	0,0	10,1
Försäljning av fastighet	0,0	4,6
Förändring av andelar i intresseföretag och joint venture	-14,3	-15,3
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-5,2	-26,2
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	-4,4	1,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62,6	-341,3
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	752,4	920,2
Amortering av lån	-213,9	-151,8
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-738,6	-400,0
Förändring av checkkredit	-21,7	21,7
Emission	176,6	0,0
Hybridobligation, återköp	0,0	-99,3
Hybridobligation, utdelning	-8,1	-58,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53,2	232,3
Periodens kassaflöde	14,7	19,8
Likvida medel vid periodens ingång	109,8	90,0
Likvida medel vid periodens utgång	124,5	109,8

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, Skurup och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består av 148 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 492 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 75 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 194,5 Mkr (349,7) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i

bostadsbeståndet, hyresgästpassningar av lokaler, energieffektivisering 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 17.

Under juli 2024 har 500 lägenheter förvärvats till ett överenskommet fastighetsvärde om 610 Mkr, motsvarande 15 250 kr per kvm. Fastigheterna

finns i Ystad och Skurup och omfattar cirka 40 000 kvm uthyrningsbar yta. Cirka 10 procent av lägenheterna är nyproducerade och hyresvärdet uppgår till 50 Mkr. Förvärvet har skett genom reglering av fordran, vilket innebär en begränsad likviditetseffekt för Trianon.

Fastigheterna Malmö Stammen 9 och 15 har avyttrats i augusti 2024 till ett överenskommet fastighetsvärde om 5,6 Mkr.

Fastigheten Malmö Författaren 1 (Marsipanfabriken) har avyttrats i augusti 2024. Fastigheten kommer att bebyggas med 250 lägenheter i Norra Sorgenfri i Malmö. Transaktionen har haft en begränsad resultat- och likviditetseffekt under tredje kvartalet. I samband med transaktionen har fastigheten Malmö Kåsören 1 (Norra Sorgenfri, etapp 2) omklassificerats till förvaltningsfastighet och kommer att kvarstå i Trianons ägo men ej byggstartas för tillfället.

Fastigheten Malmö Helmer 10 har avyttrats i december 2024 till ett överenskommet fastighetsvärde om 24,5 Mkr, vilket motsvarar bokfört värde.

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 juli 2024.

På sidan 13 finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt cirka 700 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture. Detaljplan för 60 radhus i Malmö Husie har erhållits under slutet av året.

Inga nya projekt har startats under perioden och inga beslut har tagits om att starta några nya projekt för tillfället.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 13 189,8 Mkr (12 288,6). Värdeförändringar förvaltningsfastigheter för helåret uppgick till 156,4 Mkr (-272,6). Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,6). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Verkligt värde vid periodens ingång	13 037,5	12 303,8	12 299,0	12 288,6	12 568,3
Investeringar via bolag*	0,0	610,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	60,5	50,0	45,5	38,5	77,0
Investering i förvaltningsfastighet via omklassificering**	0,0	35,9	0,0	0,0	0,0
Försäljning via bolag	-27,4	-43,3	-24,7	0,0	0,0
Försäljning till intressebolag och joint venture	0,0	0,0	0,0	0,0	-129,5
Värdeförändring	119,1	81,1	-15,9	-28,1	-227,2
Verkligt värde vid periodens utgång	13 189,8	13 037,5	12 303,8	12 299,0	12 288,6

* Förvärv av fastigheter via bolag.

** Avser fastighet som tidigare redovisats som exploateringsfastighet men omklassificerats då avtalet upphört och därmed omklassificerats till förvaltningsfastighet.

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								
Centralköket 3, Sege Park (bostäder)	11	1 580	1 232		19		Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	1 050	900		1		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			39		Ej beslutat	
Norra Sorgenfri, etapp 2	135	8 200	6 200		47		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	218	19 830	8 332	0	107	0		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	120	12 000			3		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö**	160	17 000			42		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	280	29 000	0	0	45	0		
Summa projektportfölj	498	48 830	8 332	0	152	0		

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

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

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	409	18	2022	2025
Landshövdingen 3, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		3		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 bostäder (Burlöv Center)	258	19 000	14 500		21		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 p-hus (Burlöv Center)		20 000			4		Ej beslutat	
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400					Ej beslutat	
Landshövdingen 2, etapp 1 Norra	75	7 000			3		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 2 (Burlöv Center)	650	70 000			4		Ej beslutat	
Smedjan 2, Malmö			8 200**				Ej beslutat	
Summa	1 278	151 400	38 800	463	444	18		

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

** Avser ny BOA/LOA.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 343,2 Mkr (7 100,6) vid periodens slut. Skulden har minskat beroende på fastighetsförsäljningar och amorteringar och ökat med förvärv, investeringar i befintliga fastigheter samt nyproduktion. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat uppgick till 0,0 Mkr (21,7). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 398,4 Mkr (222,7) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Trianon emitterade i juni 2023 seniora icke säkerställda hållbara obligationer under en ram om 500 Mkr och emitterat belopp uppgick till 300 Mkr vid periodens utgång. Obligationerna har en löptid om 2 år med slutligt förfall i juni 2025 och löper med en ränta om 3M Stibor + 500 baspunkter. I oktober 2024 har nya seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 100 Mkr emitterats under en ny ram om 500 Mkr med löptid om 2 år och ränta om 3M Stibor + 215 baspunkter. Obligationenslånen är noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Trianons räntebindning uppgick till 3,4 år (2,6). Flertalet räntesäkringar har gjorts under året 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 5,4 Mdkr, redovisat i tabell. Säkringsgraden uppgick till 83 procent av utestående låneportfölj. Säkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta med löptid över 6 månader genom total skuldvolym.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,9 procent (3,9) inklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 109,7 Mkr (166,9) i skuld samt till 7,3 Mkr (9,6) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,7 år (2,9).

Belåningsgraden uppgick till 54,7 procent (57,1). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 50,4 procent (51,5).

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 nominellt 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 5 415,0 Mkr (5 020,3). Eget kapital har påverkats av nyemission om 252,3 Mkr (368,4) och av återköp av hybridobligation med -76,0 Mkr (-98,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -8,1 Mkr (-58,5). Eget kapital per aktie uppgick till 27,02 kronor per aktie (27,27) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 26,77 kronor per aktie (26,58) inklusive hybridkapital. Soliditeten uppgick till 37,8 procent (36,8) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 124,5 Mkr (109,8). Outnyttjad checkkredit uppgick till 60,0 Mkr (38,3) vid periodens utgång. En kreditlimit om 100 Mkr har erhållits i december 2024 att utnyttja för energiinvesteringar i befintligt bestånd.

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 70 procent av totala räntebärande skulder.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 14,7 Mkr (19,8). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -194,5 Mkr (-349,7). Finansieringsverksamheten har påverkats av uppta-

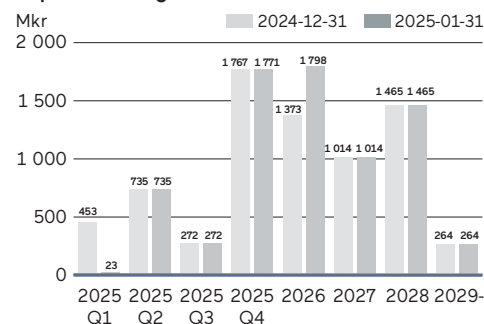
gande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 752,4 Mkr (920,2), amorteringar och återbetalning av lån om -952,4 Mkr (-551,8), utdelning på hybridobligation om -8,1 Mkr (-58,5). Kassaflöde från sålda fastigheter uppgick till 54,1 Mkr (115,1) samt från kontantemission och konvertering av hybridkapital till sammantaget 176,6 Mkr (-99,3). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 176,4 Mkr (149,3) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 124,5 Mkr (109,8).

Finansiella derivatinstrument

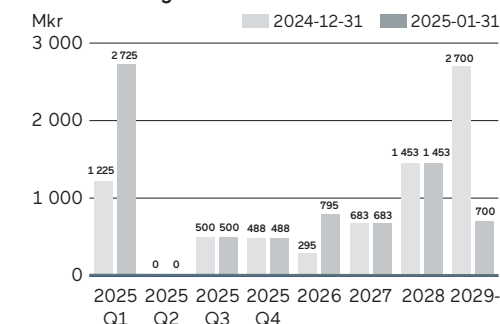
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	1 000	-15,4	2,6
2026	250	-4,6	2,5
2028	1 453	-2,3	2,6
2029	1 750	-70,5	2,8
2032	700	-5,2	2,7
2033	250	-4,4	2,8
Summa	5 403	-102,4	2,7

Efter periodens utgång har säkringsgraden minskat till följd av att swapar och fasträntelån lagts om till rörlig ränta och uppgår per rapportdatum till 56 procent.

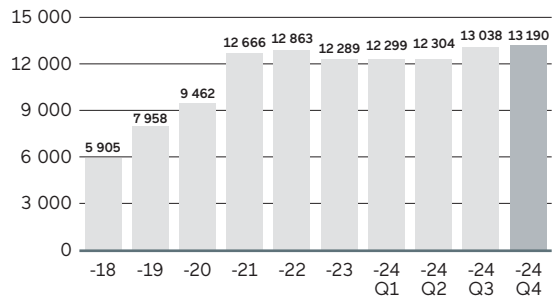
Kapitalbindning



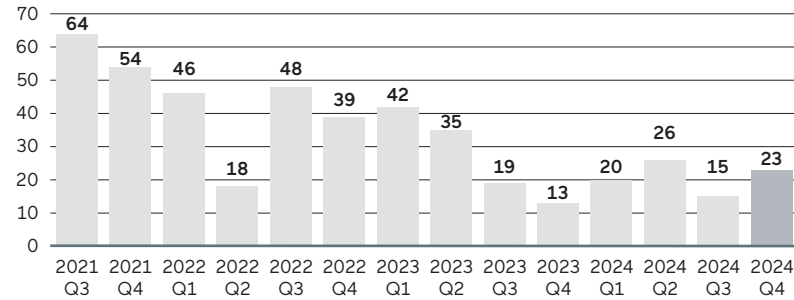
Räntebindning



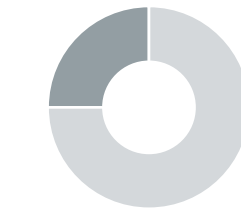
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



Antal renoverade lägenheter per kvartal

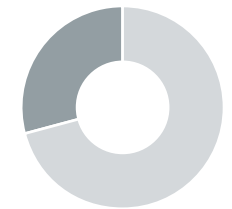


Fastighetsvärde per segment



Bostäder 75% (73)
Samhäll/kommersiellt 25% (27)

Hyresvärde per segment



Bostäder 71% (68)
Samhäll/kommersiellt 29% (32)



Allan Ramadani, fastighetstekniker och Karl Aghede, förvaltare vid Nyborg 22 i Malmö.

Intjäningsförmåga

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 3,7 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Räntetäckningsgrad
intjäningsförmåga

1,93 ggr

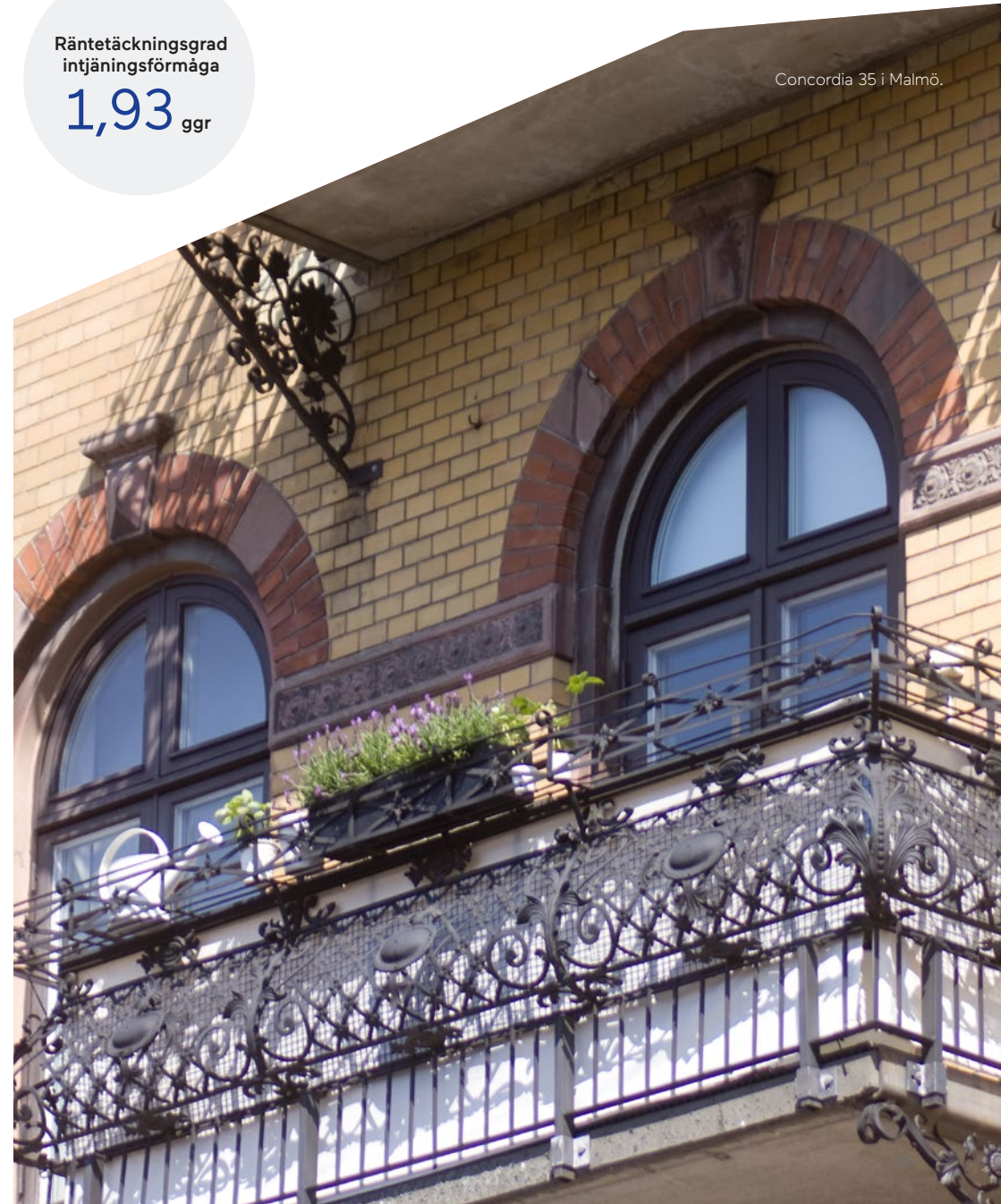
Concordia 35 i Malmö.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Hyresvärde	882,3	865,8	818,3	819,6	820,3
Vakanser	-29,5	-36,2	-36,4	-33,1	-33,3
Kontrakterade vakanser	-0,1	-0,9	-0,5	-0,8	-1,5
Rabatter	-7,1	-8,8	-9,0	-9,4	-7,2
Övriga intäkter	0,8	3,9	3,9	8,2	8,2
Hyresintäkter	846,3	823,9	776,4	784,4	786,4
Fastighetskostnader	-239,9	-229,6	-209,7	-210,3	-210,3
Fastighetsadministration	-22,7	-21,8	-21,1	-21,1	-21,1
Driftsöverskott	583,8	572,5	545,5	553,0	555,0
Överskottsgrad, %	69	69	70	70	71
Central administration	-70,0	-62,2	-62,2	-62,2	-62,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	8,4	3,9	4,3	14,6	13,8
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto*	-267,1	-290,2	-269,1	-309,9	-309,5
Förvaltningsresultat	249,0	217,9	212,4	189,4	191,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,93	1,75	1,79	1,61	1,62
Intjäningsförmåga per aktie, kr**	1,24	1,09	1,06	1,03	1,04

* Beräknat på en genomsnittsränta om 3,7 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

** Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.



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 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. Trianon kommer att kvarstå som delägare i fastigheterna i Osby, vilka därmed redovisas som intressebolag.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Hysesvärde*	122,7	103,4	103,6	182,6	178,9
Vakanser	-21,3	-12,9	-11,6	-17,0	-18,6
Kontrakterade vakanser	-0,3	-0,1	-0,6	-0,6	-0,5
Rabatter	-3,4	-3,1	-3,5	-5,7	-5,8
Hysesintäkter	97,8	87,3	87,9	159,3	154,0
Fastighetskostnader	-39,0	-36,2	-36,2	-52,4	-52,4
Fastighetsadministration	-1,8	-1,7	-1,7	-4,5	-4,5
Driftsöverskott	56,9	49,4	50,1	102,4	97,1
Överskottsgrad, %	58	57	57	64	63
Central administration	-12,4	-10,3	-10,3	-19,5	-19,5
Tomträttsavgäld	-0,3	-0,3	-0,3	-1,7	-1,7
Finansnetto	-27,4	-30,9	-30,9	-52,0	-48,3
Förvaltningsresultat	16,8	7,9	8,5	29,2	27,6

* 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*	82	4 593	335 038	9 166	27 357	586	1 750
Samhäll/kommersiellt**	33	228	111 661	3 181	28 486	252	2 257
Summa exklusive projektfastigheter	115	4 821	446 699	12 346	27 639	838	1 876
Sålda fastigheter (ej frånträdde)***	19	289	18 168	533	29 354	28	1 543
Projekt	14	44	27 006	310	-	16	-
Summa inklusive projektfastigheter	148	5 154	491 873	13 190	26 816	882	1 794

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Bostäder*	99	579	402	69	418	4,6
Samhäll/kommersiellt**	91	229	164	71	169	5,3
Summa exklusive projektfastigheter	96	809	566	70	586	4,8
Sålda fastigheter (ej frånträdde)***	99	28	16	57	17	3,1
Projekt	-	9	1	-	3	-
Summa inklusive projektfastigheter	96	846	583	69	606	4,6

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

* Hyresvärdet per 2025-01-01 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 619 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.

Direktavkastning

4,8%

Trianons fastighetsbestånd 31 december 2024

Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 december 2024 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 januari 2025 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.

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.

Styrelsen beslutade om ny affärsplan 2025-2030 med nya finansiella mål och hållbarhetsmål samt ny utdelningspolicy. Se sidan 7.

Finansiella	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Avkastning på eget kapital, %	15,0	-24,3	4,3	-3,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,61	1,92	1,64	1,67
Soliditet, %	37,8	36,8	37,8	36,8
Genomsnittlig ränta, %	4,0	3,2	3,9	3,9
Förvaltningsresultat, Mkr	45,0	46,6	178,0	162,9
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	-3,4	31,8	9,3	-29,7
Resultat före skatt, Mkr	252,6	-362,4	306,1	-240,9
Periodens totalresultat, Mkr	199,9	-314,5	224,8	-206,1
Eget kapital, Mkr	5 415,0	5 020,3	5 415,0	5 020,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 364,5	4 893,8	5 364,5	4 893,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 306,7	5 908,3	6 306,7	5 908,3
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	6 256,1	5 781,8	6 256,1	5 781,8
Balansomslutning, Mkr	14 317,2	13 629,6	14 317,2	13 629,6

Aktierelaterade	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Antal utestående aktier, tusental*	200 374,7	184 124,7	200 374,7	184 124,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	200 374,7	163 582,0	195 934,8	159 037,4
Eget kapital per aktie, kr	27,02	27,27	27,02	27,27
Eget kapital per aktie, kr**	26,77	26,58	26,77	26,58
Resultat per aktie, kr*	1,00	-1,95	1,11	-1,59
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,22	0,28	0,91	1,02
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,47	32,09	31,47	32,09
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	31,22	31,40	31,22	31,40

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

Fastighetsrelaterade	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter, Mkr	199,6	183,1	772,5	732,8
Driftsöverskott, Mkr	135,0	123,4	530,3	498,3
Hysesvärde, Mkr	882,3	820,3	882,3	820,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	96,1	95,8	96,1
Överskottsgrad, %	67,6	67,4	68,6	67,8
Förvaltningsmarginal, %	58,6	55,4	59,0	58,0
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	54,7	57,1	54,7	57,1
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	50,4	51,5	50,4	51,5
Driftnetto genom belåning, %	7,8	7,4	7,7	7,4
Andel bostadsfastigheter, %	75	73	75	73
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	492	455	492	455

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	199,6	183,1	772,5	732,8
Övriga intäkter	2,2	5,1	10,7	15,7
Fastighetskostnader	-66,9	-64,7	-252,9	-252,0
Driftnetto	135,0	123,4	530,3	496,5
Överskottsgrad, %	67,6	67,4	68,6	67,8
Eget kapital	5 415,0	5 020,3	5 415,0	5 020,3
Balansomslutning	14 317,2	13 629,6	14 317,2	13 629,6
Soliditet, %	37,8	36,8	37,8	36,8
Räntebärande skulder, långfristiga	4 116,6	5 239,5	4 116,6	5 239,5
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 226,6	1 861,1	3 226,6	1 861,1
Checkräkningskredit	0,0	21,7	0,0	21,7
Likvida medel	-124,5	-109,8	-124,5	-109,8
Räntebärande nettoskuld	7 218,6	7 012,4	7 218,6	7 012,4
Förvaltningsfastigheter	13 189,8	12 288,6	13 189,8	12 288,6
Belåningsgrad, %	54,7	57,1	54,7	57,1
Resultat före skatt	252,6	-362,4	306,1	-240,9
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-207,2	415,4	-124,9	424,0
Återläggning av finansnetto	74,1	57,6	284,2	273,6
Justerat resultat före skatt	119,5	110,6	465,5	456,7
Finansnetto	-74,1	-57,6	-284,2	-273,6
Räntekostnader derivat	0,0	0,0	0,0	-0,1
Totalt finansnetto inklusive räntekostnader derivat	-74,1	-57,6	-284,2	-273,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,61	1,92	1,64	1,67

Mkr, om inget annat anges	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	199,9	-314,5	224,8	-206,1
Beräknat årstakt	799,4	-1 258,1	224,8	-206,1
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 315,4	5 180,4	5 195,9	5 276,7
Avkastning på eget kapital, %	15,0	-24,3	4,3	-3,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 415,0	5 020,3	5 415,0	5 020,3
Återläggning av uppskjuten skatt	935,7	841,4	935,7	841,4
Återläggning av derivatskuld	109,7	166,9	109,7	166,9
Återläggning av derivatfordran	-7,3	-9,6	-7,3	-9,6
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-146,5	-110,7	-146,5	-110,7
Långsiktigt substansvärde	6 306,7	5 908,3	6 306,7	5 908,3
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-50,6	-126,6	-50,6	-126,6
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	6 256,1	5 781,8	6 256,1	5 781,8
Driftnetto	135,0	123,4	530,3	498,3
Central administration	-16,5	-20,4	-68,7	-67,2
Räntekostnader nyttjanderätter	-1,5	-1,5	-6,1	-6,1
Förvaltningsöverskott	117,0	101,5	455,5	425,1
Hysesintäkter	199,6	183,1	772,5	732,8
Förvaltningsmarginal, %	58,6	55,4	59,0	58,0
Driftnetto	135,0	123,4	530,3	498,3
Återläggning av fastighets-administration	6,0	5,5	22,2	22,7
Driftnetto exkl adminkostnader	141,0	128,9	552,5	521,0
Beräknat årstakt	564,1	515,6	552,5	521,0
Nettoskuld	7 218,6	7 012,4	7 218,6	7 012,4
Driftnetto genom belåning, %	7,8	7,4	7,7	7,4

Moderbolagets räkenskaper

Resultatposterna nedan avser perioden januari till december 2024 om inget annat anges.

Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 99,7 Mkr (94,5) och ökningen beror på ökad uthyrning samt övriga intäkter. Rörelseresultatet uppgick till -11,3 Mkr (-8,0). Värdeförändringar derivat uppgick till 59,6 Mkr (-138,7) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till -24,4 Mkr (14,6).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Nettoomsättning	24,2	25,3	99,7	94,5
Övriga rörelseintäkter	2,8	3,7	4,9	9,8
Summa rörelseintäkter	27,0	28,9	104,6	104,3
Rörelsens kostnader	-25,5	-44,3	-115,9	-112,3
Rörelseresultat	1,5	-15,3	-11,3	-8,0
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-92,8	-66,4	-91,6	-66,4
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-15,8	0,0	29,4	0,0
Finansnetto	5,7	24,6	40,3	47,2
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0,0	0,0	-88,8	0,0
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	104,9	-166,9	59,6	-138,7
Resultat efter finansiella poster	3,6	-224,1	-62,4	-166,0
Bokslutsdispositioner	55,4	18,7	55,4	18,7
Resultat före skatt	59,0	-205,4	-7,0	-147,2
Skatt på periodens resultat	-33,7	17,6	-24,4	14,6
Periodens resultat	25,3	-187,8	-31,4	-132,6

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	841,0	877,1
Fordringar på koncernföretag	1 957,3	1 658,4
Finansiella anläggningstillgångar	1 557,8	1 694,8
Summa anläggningstillgångar	4 356,1	4 230,3
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	107,3	155,7
Fordringar på koncernföretag	569,8	337,0
Kassa och bank	77,2	74,1
Summa omsättningstillgångar	754,3	566,8
SUMMA TILLGÅNGAR	5 110,4	4 797,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	156,2	146,2
Fritt eget kapital	1 833,2	1 704,9
Summa eget kapital	1 989,4	1 851,1
Periodiseringsfonder	10,7	0,0
Avsättningar för skatter	18,7	15,5
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	99,0	860,5
Derivatinstrument	91,9	166,9
Skulder till koncernföretag	1 151,2	1 230,3
Summa långfristiga skulder	1 342,2	2 257,6
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	935,6	7,0
Checkräkningskredit	0,0	21,7
Derivatinstrument	15,4	0,0
Skulder till koncernföretag	706,4	546,7
Övriga skulder	92,1	97,6
Summa kortfristiga skulder	1 749,5	672,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 110,4	4 797,1

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-dec 2024	Jan-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hyresintäkter	768,4	726,6	545,8	516,7	222,6	209,9
Fastighetskostnader	-244,7	-246,6	-178,3	-181,3	-66,4	-65,3
Driftnetto	523,7	480,0	367,5	335,4	156,2	144,6
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-6,1	-6,1	-6,0	-6,0	-0,1	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	211,5	-254,4	337,2	-199,9	-125,7	-54,5
Segmentsresultat	729,1	219,5	698,7	-129,5	30,4	90,0
Ej fördelade poster						
Driftnetto avseende projektfastigheter	-4,2	0,8				
Övriga intäkter och central administration	-58,0	-49,7				
Resultat från intresseföretag och joint venture	10,0	31,7				
Finansnetto exklusive tomträtter	-284,2	-273,7				
Värdeförändring projektfastigheter	-55,1	-18,2				
Värdeförändring övriga andelar	-88,8	0,0				
Värdeförändring derivat	57,2	-151,4				
Resultat före skatt	306,1	-240,9				
Verkligt värde per segment	12 879,7	11 950,0	9 698,9	8 662,4	3 180,8	3 287,6
Verkligt värde projekt	310,1	338,6				
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	13 189,8	12 288,6	9 698,9	8 662,4	3 180,8	3 287,6
Överskottsgrad, %	68,6	67,8	67,3	64,9	70,2	68,9



Basunen 3, 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 värdepap-

per, 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 272 172 kr under 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.

En handpenning om 55 Mkr erhöles av Stjernplan i december 2023 avseende ej tillträdde fastigheter. Bolaget har gjort bedömningen att 25 Mkr av handpenningen ej kommer att kunna utnyttjas av motparten. Då handpenningen erhöles i form av aktier i Stjernplan har beloppet intäktsförts och reducerat förlusten vid försäljning av aktierna.

Trianon förfogar över underskottsavdrag samt ej utnyttjade ränteavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster inom koncernen och har därför värderats och redovisats som uppskjuten skattefordran. Trianon kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär några begränsningar i möjligheterna att utnyttja dessa.

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 2024 kommer att finnas tillgänglig på Trianons webbplats, www.trianon.se från och med vecka 13 2025. Årsstämman äger rum 15 maj 2025 i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Trianons styrelse via e-post till ir@trianon.se eller per post till Fastighets AB Trianon, Fredsgatan 21, 212 12 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 14 mars 2025.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 i syfte att investera i tillväxt. Målsättningen framöver är att dela ut högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt i enlighet med utdelningspolicyn.

Restaurang Ruths i
fastigheten Liljan 12, Malmö.



Ruths, Liljan 12 i Malmö.

Undertecknande

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

Malmö 13 februari 2025

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké 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 december 2024 var 20,60 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 4,1 Mdkr den 31 december 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 december 2024

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	49 283 593	52 174 577	26,04%	7 819 343,3	30,65%
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	-	11 722 711	11 722 711	5,85%	1 172 271,1	4,59%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	9 998 154	9 998 154	4,99%	999 815,4	3,92%
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	-	5 280 000	5 280 000	2,64%	528 000,0	2,07%
Handelsbanken Fonder	-	3 907 827	3 907 827	1,95%	390 782,7	1,53%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 743 366	3 743 366	1,87%	374 336,6	1,47%
Humle småbolagsfond	-	2 750 000	2 750 000	1,37%	275 000,0	1,08%
Övriga aktieägare	-	34 083 835	34 083 835	17,01%	3 408 383,5	13,36%
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 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 driftnettet. 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 (tomträter) 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 per aktie

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

Hållbar hybridobligation

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

Långsiktigt substansvärde

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

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

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

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

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

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 specifik 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

Trianon äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmöregionen. Vi är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som verkar för socialt ansvarstagande och ett hållbart boende. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon arbeta för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling.

Finansiell kalender

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 14 februari 2025 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