

Delårsrapport januari–juni 2023

Stark efterfrågan och transaktioner ger stabila fastighetsvärden

Hysesintäkter	Driftsöverskott	Snittyield i fastighetsportföljen	Nettouthyrning	Långsiktigt substansvärde
+8%	+16%	4,4%	10 Mkr	36* kr/aktie

Resultat i korthet för perioden januari–juni 2023

- Hysesintäkterna ökade med 8 procent och uppgick till 370,8 Mkr (341,9).
- Driftsöverskottet ökade med 16 procent och uppgick till 241,4 Mkr (207,5) och överskottsgraden uppgick till 65 procent (61).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 75,2 Mkr (125,1).
- Periodens resultat uppgick till 98,1 Mkr (369,2) motsvarande ett resultat per aktie om 0,44 kr per aktie (2,24) före utspädning och 0,44 kr per aktie (2,23) efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 25,3 Mkr (130,4), varav 15,6 Mkr (50,4) avsåg projektvinster.
- Värdeförändring derivat uppgick till 2,0 Mkr (195,4).

Resultat i korthet för andra kvartalet 2023

- Hysesintäkterna ökade med 9 procent och uppgick till 187,6 Mkr (171,4).
- Driftsöverskottet ökade med 22 procent och uppgick till 130,6 Mkr (107,3) och överskottsgraden uppgick till 70 procent (63).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 43,8 Mkr (66,2).
- Periodens resultat uppgick till 88,8 Mkr (144,9) motsvarande ett resultat per aktie om 0,48 kr per aktie (0,87) före utspädning och 0,48 kr per aktie (0,86) efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 34,5 Mkr (37,1), varav 3,0 Mkr (27,7) avsåg projektvinster.
- Värdeförändring derivat uppgick till 22,6 Mkr (67,8).

* Exklusive hybridkapital.

Väsentliga händelser

Hyresintäkter

188 Mkr

Driftsöverskott

131 Mkr

Förvaltningsresultat

44 Mkr

Periodens resultat

89 Mkr

Fastighetsvärde

12 553 Mkr

Avkastning på eget kapital

7 %

Avser perioden april-juni 2023

- Fortsatt stark nettouthyrning om 10 Mkr under första halvåret.
- Tecknar avtal om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvm för 1,3 Mdkr. Transaktionen genomförs i två ungefär jämnstora etapper med planerade tillträden under andra och fjärde kvartalet 2023.
- Emitterar seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 150 miljoner kronor.
- Tecknar ett femårigt avtal med Normal Sweden AB för etablering av handelskedjan i Rosengård Centrum.

- Tecknar ett avtal med APL, Apotek Produktion & Laboratorier AB, om att gemensamt verka för att utveckla Kvarteret Spiralen med bostäder, kontor och kreativ verksamhet om 40 000 kvm på Sorgenfri i Malmö.
- Antal renoverande lägenheter uppgick till 77 för första halvåret. Målet är att renovera 200 lägenheter per år.
- Frånträder första etappen om 18 fastigheter till Stjärnplan för 645 Mkr i enlighet med avtal tecknat i april.

- Ökar räntebindningen i låneportföljen till 1,6 år genom att öka swapvolymen till 2,9 Mdkr till en snittränta om 2,7 procent.
- Belåningsgrad i förhållande till balansomslutningen uppgick till 50,8 procent, vilket är en minskning med 0,8 procent sedan föregående kvartal.

Händelser efter kvartalet

- Ytterligare uthyrningar om 2 Mkr efter kvartalets utgång.

**Belåning/
Balansomslutning**
50,8 %

Entré, Malmö

entré

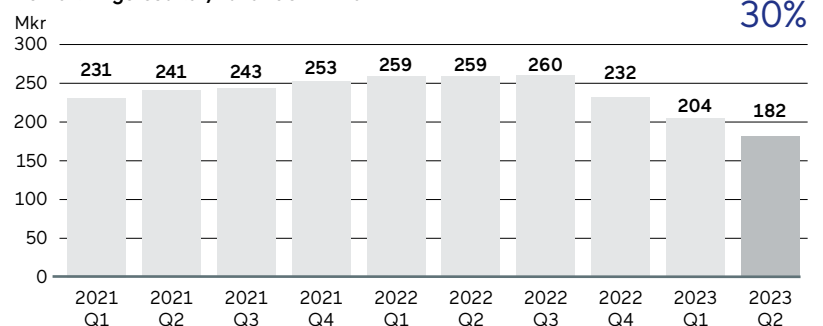
Coffee Square

Finansiella mål

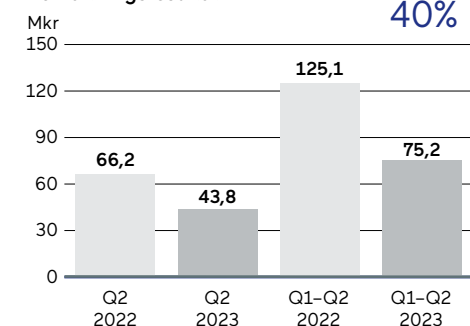
Trianos finansiella mål 2022–2024

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

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån

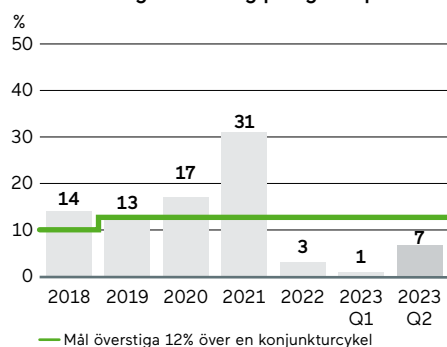


Förvaltningsresultat

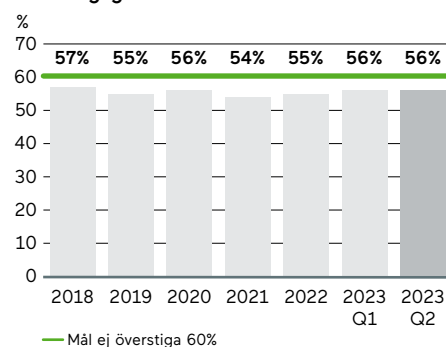


Mål ökning med 12% årligen

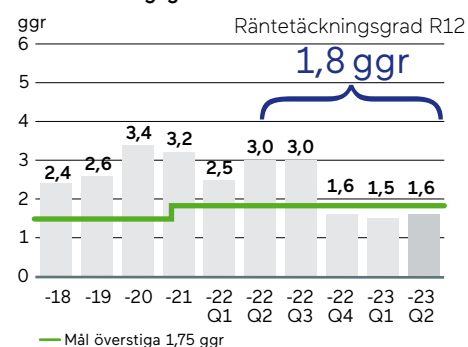
Genomsnittlig avkastning på eget kapital



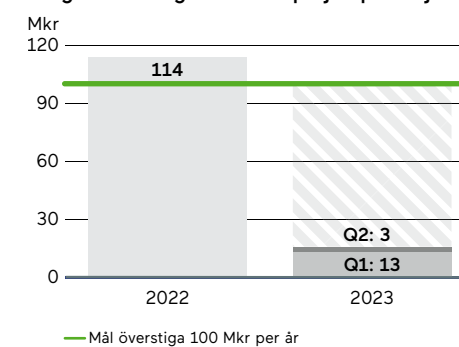
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Årlig investeringsvinst från projektportföljen

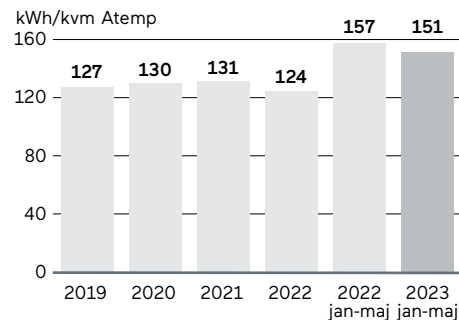


Trianons hållbarhetsmål

Miljömässiga mål



Energiförbrukning kWh/kvm

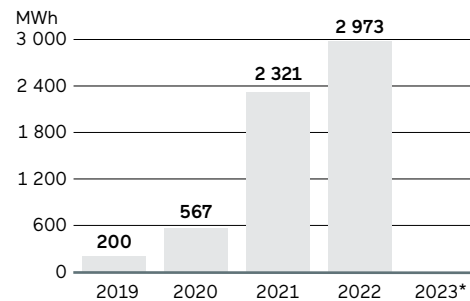


Mål: Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022–2024.

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 med 5,5 procent för 2022 och för de första fem månaderna 2023 minskade energiförbrukningen med 4 procent jämfört med samma period föregående år.

Förnybar energi, produktion solceller



Mål: Öka andelen förnybar energi genom att installera solceller.

* Rapporteras per helår.

Öka andelen förnybar energi

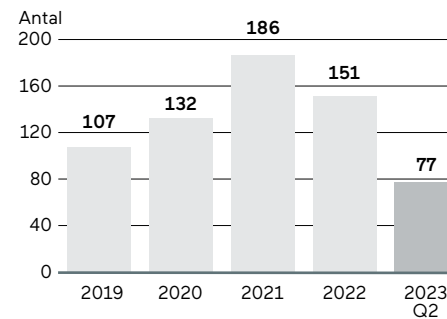
Trianons mål att öka andelen förnybar energi i fastighetsbeståndet innebär en ökad satsning på installation av solceller. Solcellsanläggningar finns på flera fastigheter i Malmö, bland annat i Lindängen, Hermodsdal och Sofielund, men också på taken till Rosengård Centrum och Entré.

I det nyproduktionsprojekt som färdigställdes i Sege Park i Malmö har en befintlig, äldre, solcellsanläggning använts för att förse byggprojektet med energi. Denna anläggning har kompletterats under projektets gång med en ny anläggning för framtida drift inför inflyttning under juli 2023. Under 2022 bidrog installerade solcellsanläggningar med 2 973 MWh, vilket motsvarar 17 procent av total elförbrukning. Detta mål kommer att rapporteras per helår 2023.

Sociala mål



Renoverade lägenheter

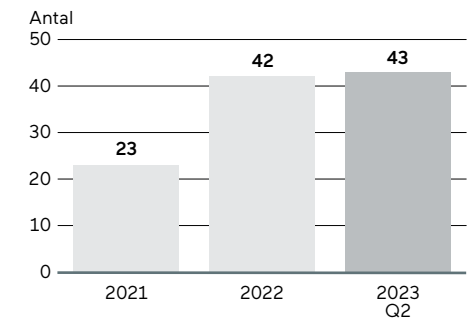


Mål: Renovera lägenheter med rimlig hyra för att främja långsiktigt kvarboende.

Renovera kostnadseffektivt

För att främja långsiktigt kvarboende renoverar Trianon kostnadseffektivt och vid omflyttning. Antalet renoveringar uppgick till 77 under det första halvåret, vilket är färre än tidigare år på grund av att färre hyresgäster flyttat under året. Målet är att årligen renovera 200 lägenheter, varav 150 enligt Trianons grundmodell för att främja långsiktigt kvarboende.

Personer i sysselsättning inkl. sommarjobbare



Mål: Minska arbetslösheten.

Minska arbetslösheten

Som ett led i att öka tryggheten i våra bostadsområden har Trianon flera jobbskapande aktiviteter i gång. Under första halvåret har 33 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 sidan 21 i Trianons års- och hållbarhetsredovisning 2022.



Stark efterfrågan, ökade hyresintäkter och transaktioner ger stabila fastighetsvärden

I början av det andra kvartalet genomförde vi den största försäljningen i bolagets historia, då fastigheter till ett värde av 1,3 Mdkr avyttrades. Detta i nivå med våra bokförda värden. I slutet av juni tillträdde köparen första delen och andra delen kommer att tillträdas den 31 oktober.

Under andra kvartalet ökade vi våra hyresintäkter med 9 procent och ökade vårt driftnetto med 22 procent. Förvaltningsresultatet minskade med 34 procent till 44 Mkr, beroende på ökade räntekostnader. Våra räntekostnader ökade med över 50 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2022, vilket vi i det korta perspektivet inte kunnat kompensera oss för. Vi har fortsatt arbetet med att räntesäkra och vår swappportfölj uppgår nu till 2,95 Mdkr och löper med en genomsnittlig ränta på 2,7 procent. Trianon inledde redan under förra året ett arbete med att ställa om bolaget och anpassa oss till nya förutsättningar med inflation och ökade räntekostnader. Detta arbete fortlöper enligt plan och kommer innebära att vi 2024 är tillbaka på tillväxtresan, se gärna intjäningsförmåga avseende 2024 på sidan 14. Våra ökade hyresintäkter samt våra räntesäkringar bidrar till att vi stärker vår ränte-

täckningsgrad, som nu uppgår till 1,8 gånger beräknat på rullande 12 månader.

Stabila fastighetsvärden

Vi har externvärderat 10 procent av vårt fastighetsbestånd under kvartalet, vilket har inneburit mindre justeringar av värdena. Den genomsnittliga direktavkastningen för hela beståndet uppgår nu till 4,4 procent (3,9), vilket innebär att vi ökat vår genomsnittliga direktavkastning från 4,27 procent sedan första kvartalet. Våra historiskt försiktiga värderingar kombinerat med stark efterfrågan, ökade hyresintäkter och transaktioner, ger stabila fastighetsvärden.

Stark efterfrågan och hög uthyrningsaktivitet

Med hög uthyrningsaktivitet nådde vi en positiv nettouthyrning om 3 Mkr under andra kvartalet

samt 10 Mkr under årets första 6 månader, vi får således ännu en gång ett kvitto på att det råder en stabil efterfrågan på samtliga av våra lokaler. Den starka efterfrågan märks i alla Trianons segment och på bostadssidan har vi ett hundratal sökande till nästan varje ledig lägenhet. Den positiva nettouthyrningen fortsätter och de två första veckorna under tredje kvartalet har vi tecknat avtal för ytterligare 2 Mkr.

Förhandling direkt med hyresgästerna i Malmö

Det är viktigt att bostadshyrorna följer kostnadsutvecklingen i samhället, så att inte hyresrätten utarmas. Vi tror inte på fri hyressättning, vi tror på förhandlingsmodellen och vill tillsammans med Hyresgästföreningen utveckla modellen och hyresrätten. I slutet av förra kvartalet påkallade vi en förhandling med Hyresgästföreningen om 2 procents hyresjustering i Malmö i syfte att säkerställa en fortsatt bra nivå på underhåll samt en god service till våra kunder. Efter att förhandlingarna strandat valde vi att förhandla direkt med våra kunder med ett erbjudande om 1,75 procent per den 1 juli, vilket nästan 80 procent har accepterat. Jag är tacksam för att våra kunder har förståelse för kostnadsökningarna och det kan inte uteslutas att direktförhandling blir norm framöver.

Flera stadsutvecklingsprojekt

Under kvartalet har vi startat uthyrningen av lägenheter i Sege Park, ett lummigt område med hög hållbarhetsprofil i Malmö. Kvarteret Hanna i Burlöv och Badmössan i Hyllie med 111 respektive 73 lägenheter löper på enligt plan. Vi fortsätter att utveckla nya projekt och driva fram detaljplaner för spännande stadsutveckling, bland annat har vi siloprojektet på Limhamn, flera nya bostadskvarter runt Burlöv Center och spännande bostadsbyggande i Husie. Vårt nyligen tecknade samarbetsavtal med statliga bolaget APL om att gemensamt utveckla Kvarteret Spiralen med 40 000 kvm bostäder och verksamheter i Sorgenfri i Malmö kommer att skapa värden för både oss och APL framöver.

Sommarjobb och Stiftelsen Momentum

Jag är stolt över att vi i år igen gett ett trettiotal unga 16–20 år som bor i våra områden sommarjobb. Möjligheten att komma ut och lära känna nya vänner, oss på Trianon och få nya kunskaper och erfarenheter är något vi vill ge alla våra unga hyresgäster varje sommar. Genom Trianons 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 sommarsimskola, basket, fotboll, cirkusskola och bokcirklar.

Mål och fokus

Naturligtvis påverkas Trianon av rådande inflation och ökade räntor samt av tillgången till kapital. Anpassningen av bolaget till de nya förutsättningarna och den transaktion vi nyligen gjort då vi sålt fastigheter för 1,3 Mdkr, gör dock att vår redan starka balansräkning stärkts och att vi förbättrar viktiga nyckeltal. Den höga efterfrågan, ökade intäkter och transaktioner till bokförda värden bekräftar våra fastighetsvärden. Vi renodlar verksamheten till tre kommuner, alla med stark inflyttning och tillväxt.

Både i goda och dåliga i dåliga tider utvecklas företag när det finns ett positivt synsätt och en tydlig strategi. När chefer och medarbetare varje dag ställer sig frågan hur det som gjorts igår kan göras ännu bättre idag – för att skapa affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta. Trianon är ett sådant företag. Vi är på rätt plats, i rätt segment med ett engagerat, modigt och nytänkande team. Därför är jag optimist och förhoppningsfull.



Olof Andersson, VD

Kort om Trianon

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

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, samhällen 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 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	187,6	171,4	370,8	341,9	688,3
Fastighetskostnader	-59,8	-66,6	-136,1	-139,5	-273,4
Intäkter exploateringsfastigheter	0,0	0,0	15,6	0,0	90,6
Kostnader exploateringsfastigheter	0,0	0,0	-13,8	0,0	-82,2
Övriga intäkter	2,9	2,6	5,0	5,2	16,3
Driftnetto	130,6	107,3	241,4	207,5	439,6
Central administration	-17,0	-17,3	-31,3	-35,3	-72,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	3,9	5,6	13,7	9,0	22,2
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	5,1	5,4	7,8	9,5	14,0
Finansiella intäkter	8,4	0,7	15,8	1,4	9,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,6	-1,5	-3,1	-3,0	-6,1
Finansiella kostnader	-81,7	-28,4	-155,4	-55,0	-151,9
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	42,6	66,3	81,1	124,5	240,1
Förvaltningsresultat	43,8	66,2	75,2	125,1	231,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	34,5	37,1	25,3	130,4	-234,5
varav värdeförändringar relaterade till projekt	3,0	27,7	15,6	50,4	113,8
Värdeförändring derivat	22,6	67,8	2,0	195,4	196,4
Resultat före skatt	99,7	171,2	108,4	450,3	201,9
Skatt på periodens resultat	-10,9	-26,3	-10,3	-81,1	-30,5
Periodens resultat	88,8	144,9	98,1	369,2	171,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	88,8	144,9	98,1	369,2	171,4
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	88,8	144,9	98,1	369,2	171,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	0,48	0,87	0,44	2,24	0,84
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	0,48	0,86	0,44	2,23	0,84**
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	157 506,0	157 006,0	157 506,0	157 006,0	157 127,6
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	157 506,0	157 293,1	157 506,0	157 338,7	157 324,0**

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till emission genom konvertering om 407 690 aktier den 20 september 2022 samt konvertering av 92 307 aktier den 6 december 2022.

** Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022, konverterade vid utgången av 2022.

Kommentar

Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultatposterna nedan avser perioden januari-juni 2023 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 370,8 Mkr (341,9), vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar och nyuthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 9,5 Mkr (5,1) inklusive joint venture. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 778,9Mkr (750,9). Ökningen beror främst på hyreshöjningar och nyuthyrning. Andra kvartalets hyresintäkter ökade med 9 procent till 187,6 Mkr (171,4).

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 5,0 Mkr (5,2) och är hänförlig till förvaltningsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 136,1 Mkr (139,5). Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Andra kvartalets fastighetskostnader uppgick till 59,8 Mkr (66,6). Renoveringar av lägenheter fortsätter och 77 (64) lägenheter har

renoverats under första halvåret och 35 lägenheter (18) under andra kvartalet. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 241,4 Mkr (207,5) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 16 procent. Andra kvartalets driftnetto ökade med 22 procent till 130,6 Mkr (107,3). Överskottsgraden för första halvåret uppgick till 65 procent (61).

Central administration

Central administration uppgick till 31,3 Mkr (35,3). 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 90 (85) varav 45 (44) tjänstepersoner.

Central administration belastas med kundförslust om 0,5 Mkr (3,2).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 13,7 Mkr (9,0) inklusive värdeförändringar och skatt. Förändringen beror främst

på resultat från försäljning av byggrätter i Burlöv. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 7,8 Mkr (9,5).

Ränteintäkter och räntekostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 155,4 Mkr (55,0) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,8 procent (1,8) samt exklusive swapräntor till 3,9 procent (1,5). Andra kvartalets finansiella kostnader uppgick till 81,7 Mkr (28,4). Kvartalets snittränta uppgick till 3,9 procent (1,8). Ökningen beror främst på högre marknadsräntor. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomrätter uppgick till 3,1 Mkr (3,0).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 25,3 Mkr (130,4) för perioden, varav 15,6 Mkr (50,4) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Realiserade värdeförändringar uppgick till 43,1 Mkr (0,0). Övriga värdeförändringar beror främst på höjda avkastningskrav, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt värdeförändringar i pågående projekt. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,4 procent (3,9) exklusive projektfastigheter samt för bostadsfastigheter till 4,1 procent (3,6).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 2,0 Mkr (195,4) för perioden. Av detta avser 3,0 Mkr (-10,9) under perioden erhållen swapränta. För mer information se sidan 13.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -10,3 Mkr (-81,1). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -6,3 Mkr (-56,3) samt värdeförändringar av derivatinstrument -4,0 Mkr (-24,8).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 98,1 Mkr (369,2), varav 98,1 Mkr (369,2) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,44 kr per aktie (2,24) före utspädning och till 0,44 kr per aktie (2,23) efter utspädning. Avkastningen på eget kapital uppgick till 4 procent (14). Andra kvartalets totalresultat uppgick till 88,8 Mkr (144,9) motsvarande 0,48 kr per aktie (0,87) och avkastning på eget kapital om 7 procent (11).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 552,6	13 048,6	12 862,6
Nyttjanderätt, tomträtter	181,4	181,4	181,4
Maskiner och inventarier	3,2	3,5	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar	12 737,2	13 233,5	13 047,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	564,8	257,0	475,2
Fordringar på intresseföretag och joint venture	37,0	171,6	34,6
Derivatinstrument	0,0	145,6	0,0
Andra långfristiga fordringar	12,8	11,5	12,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	614,5	585,7	522,6
Uppskjuten skattefordran	37,1	48,3	35,5
Summa anläggningstillgångar	13 388,8	13 867,5	13 605,6
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	165,0	38,0	63,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	37,5	0,0	16,7
Derivatinstrument	9,1	0,0	22,2
Likvida medel	188,3	83,2	90,0
Summa omsättningstillgångar	399,8	121,2	192,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 788,6	13 988,7	13 797,7

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 344,0	5 487,9	5 372,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	5 344,0	5 487,9	5 372,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 198,9	3 443,0	4 127,0
Övriga långfristiga skulder	3,5	47,8	3,6
Leasingskulder	182,3	182,3	182,3
Derivatinstrument	16,0	25,2	28,2
Uppskjuten skatteskuld	845,8	927,0	855,1
Summa långfristiga skulder	5 246,6	4 625,2	5 196,3
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 969,6	3 762,0	2 980,4
Checkräkningskredit	27,3	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	201,1	113,6	248,2
Summa kortfristiga skulder	3 198,0	3 875,6	3 228,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 788,6	13 988,7	13 797,7

Kommentar

Till koncernens rapport över finansiell ställning

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

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består av 137 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 463 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 84 procent av fastig-

hetsvärdet. Under perioden har 186,9 Mkr (213,8) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar i lokaler, och nyproduktionsprojekt.

Förvärv och avyttringar

Efter periodens utgång har avtal tecknats om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvm i Skurup, Eslöv, Landskrona, Trelleborg, norra Skåne och Stockholm. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 1,3 Mdkr och frånträde av fastigheterna planeras till andra och fjärde kvartalet 2023. Försäljningen innebär en renodling av beståndet och koncentrerar fastighetsbeståndet till kommunerna Malmö, Burlöv och Svedala. Den

siste juni 2023 har 18 fastigheter frånträtts i enlighet med avtalet till ett överenskommet fastighetsvärde om 645 Mkr. Realiserad värdeförändring om 43 Mkr har redovisats under andra kvartalet. En mindre kontorsfastighet på Limhamn har förvärvats under andra kvartalet, till ett överenskommet fastighetsvärde om 35 Mkr.

Fastigheten Svedala 1:87 med 53 lägenheter i Svedala har tillträtts under andra kvartalet. Fastigheten har byggts med det statliga investeringsstödet är fullt uthyrd och inflyttad från och med den 1 maj 2023.

Projektportfölj

På sidan 12 finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inklu-

derar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt cirka 700 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture. Utöver det finns 129 lägenheter på den delägda fastigheten Rosengård Centrum färdiga att byggstarta efter att bygglov erhållits. De pågående projekten i Hyllie, Sege Park, Svedala samt i Burlöv (kvarteret Hanna) omfattande cirka 300 lägenheter har upphandlats med fasta priser utan indexuppräknig.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 552,6 Mkr (13 048,6). Värdeförändringar förvaltningsfastigheter för första halvåret uppgick till 25,3 Mkr (130,4). Realiserade värdeförändringar uppgick till 43,1 Mkr (0,0), värdeförändringar relaterade till projekt till 15,6 Mkr (50,4) samt övriga värdeförändringar till -33,4 Mkr (80,0). Övriga värdeförändringar beror främst på höjda avkastningskrav, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt värdeförändringar i pågående projekt. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,4 procent (3,9) exklusive projektfastigheter samt för bostadsfastigheter till 4,1 procent (3,6). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Verkligt värde vid periodens ingång	12 964,8	12 862,6	13 136,2	13 048,6	12 863,4
Investeringar via bolag*	146,7	0,0	0,0	0,0	39,0
Investeringar i befintliga fastigheter	75,5	111,4	138,5	202,6	109,1
Försäljning via bolag	-626,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljning till intressebolag och joint venture	0,0	0,0	0,0	-86,6	0,0
Försäljning till exploateringsfastighet	0,0	0,0	0,0	-75,5	0,0
Värdeförändring	-8,2	-9,2	-412,1	47,2	37,1
Verkligt värde vid periodens utgång	12 552,6	12 964,8	12 862,6	13 136,2	13 048,6

* Förvärv av fastigheter via bolag.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m ²	BOA/LOA m ²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt med gällande detaljplan								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 450	4 200	182	140	8	2021	2024
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 850	3 750	152	125	6	2021	2023
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2**	391	22 200	16 650	726	89	37	2022	2026
Centralköket 1, Sege Park (bostadsrätter)	11	1 600	1 300		4	0	Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostadsrätter)	12	1 050	900		1	0	Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	552	35 150	26 800	1 060	358	51		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	143	10 000			2		Ej beslutat	
Svedala 22:8	41	4 100			3		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			2		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö	123	17 000			1		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	367	40 100	0	0	8	0		
Summa projektportfölj	919	75 250	26 800	1 060	366	51		

Framtida möjliga detaljplaner

Alven 26, Malmö

Bunkeflostrand 155:3

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

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

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m ²	BOA/LOA m ²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	206	18	2022	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400			3		2024	2026
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	250	28 800			15		2024	2026
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	70	15 000					2024	2027
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			3		2024	2026
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	910	85 000			3			
Summa	1 470	157 800	11 500	463	230	18		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3

Smedjan 2, Malmö

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 168,5 Mkr (7 204,9) vid periodens slut. Ökningen beror främst på investeringar i befintliga fastigheter samt nyproduktion av fastigheter. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (35), varav utnyttjad uppgick till 27,3 Mkr (0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 367,8 Mkr (497,8) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Det icke säkerställda obligationslånet om 400 Mkr med förfall i augusti 2023 har under första halvåret återköpts med 180,5 Mkr och ersatts med bankfinansiering. Likvida medel eller kreditlöften finns på plats för att lösa resterande 220 Mkr då obligationen förfaller i augusti 2023.

Trianon emitterade i juni 2023 seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 150 miljoner kronor under en ram om totalt 500 Mkr.

De nya hållbara obligationerna har en löptid om 2 år med slutligt förfall i juni 2025 och löper med en ränta om 3M Stibor + 500 baspunkter. Trianon avser att ansöka om upptagande till handel av de nya hållbara obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. Emissionslikviden från de nya hållbara obligationerna kommer att användas i enlighet med bolagets hållbarhetsramverk inklusive investeringar i energieffektiviseringar och andra värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter samt nya fastighetstransaktioner.

Trianons räntebindning uppgick till 1,6 år. Fler-talet räntesäkringar gjorts under första halvåret, vilket ökat säkringsgrad och genomsnittlig räntebindning. Totalt har räntesäkringar gjorts om 2 950 Mkr, redovisat i tabell. Bolaget har sedan tidigare ingått ett swaptionsavtal om 1,0 Mdkr till en ränta om 2,5 procent med start i november 2024, vilket inte är beaktat i räntebindningstiden. Säkringsgraden uppgick till 55 procent av utestående låneportfölj.

Den genomsnittliga räntan under första halvåret uppgick till 3,8 procent (1,8) inklusive swapräntor samt till 3,9 procent (1,5) exklusive swapräntor.

Derivatportföljen uppgick till 16,0 Mkr (25,2) i skuld samt till 9,1 Mkr (145,6) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,7 år (2,3).

Belåningsgraden uppgick till 55,8 procent (54,6). Räknet på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 50,8 procent, vilket är en minskning sedan föregående kvartal med 0,8 procent.

Hybridobligation

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

Den hållbara hybridobligationen som emitterades 2019, har återbetalats i sin helhet under april 2023. För ytterligare information se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 344,0 Mkr (5 487,9). Eget kapital har påverkats av återköp av hybridobligation med 98,0 Mkr (0,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med 28,7 Mkr (17,6) Eget kapital per aktie uppgick till 33,93 kronor per aktie (34,95) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 30,93 kronor per aktie (32,44). Soliditeten uppgick till 38,8 procent (39,2) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 188,3 Mkr (83,2). Outnyttjad checkkredit uppgick till 32,7 Mkr (35,0) vid periodens utgång.

Hållbar finansiering

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

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

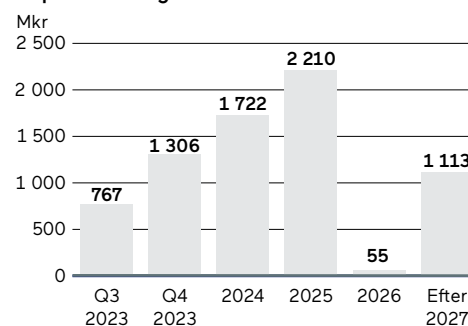
Total andel hållbar finansiering uppgår till cirka 37 procent av totala räntebärande skulder inklusive hybridobligation.

Finansiella derivatinstrument

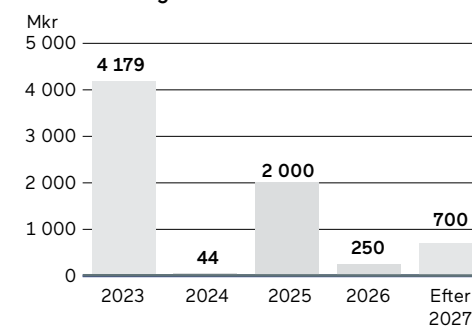
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	2 000	46,0	2,6
2026	250	8,2	2,5
2028	250	4,3	2,9
2032	200	-1,6	3,1
2033	250	3,9	2,8
	2 950	60,8	2,7

En swaption med nominellt belopp om 1 Mdkr har sålts med löptid om 8 år till en fast ränta om 2,50 procent. Derivatet har inte påverkat genomsnittlig räntebindning då det löper med startdatum 2024. Derivatskuld kopplat till swaptioner uppgick till 76,8 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 koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskulden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Hyresvärde*	778,9	805,9	798,4	755,3	750,9
Vakanser	-29,7	-27,0	-28,2	-24,6	-20,2
Kontrakterade vakanser	-2,6	-3,7	-3,8	-5,4	-6,7
Rabatter	-7,5	-8,8	-8,2	-6,5	-5,1
Övriga intäkter	6,7	6,7	6,7	6,1	6,1
Hyresintäkter	745,9	773,1	765,0	724,9	724,9
Fastighetskostnader	-212,5	-228,1	-226,8	-222,7	-222,7
Fastighetsadministration	-22,7	-23,3	-22,1	-21,2	-22,1
Driftsöverskott	510,7	521,7	516,0	481,0	480,0
Överskottsgrad, %	68	67	67	66	66
Central administration	-64,1	-65,4	-65,4	-56,0	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	19,6	25,1	24,2	26,2	24,4
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader	-271,3	-265,7	-196,1	-153,7	-126,4
Förvaltningsresultat	188,8	209,6	272,6	291,4	316,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	2,4	2,9	3,5

* Hyresvärdet minskar med 46 Mkr genom försäljningen under andra kvartalet 2023.

Proforma intjäningsförmåga 2024

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för året 2024. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för 2024. 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 fastig-

hetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Hyreshöjning om 5 procent för 2024 har räknats in. De fastigheter som frånträds andra kvartalet 2023 har räknats bort samt de nybyggnadsprojekt som är under produktion har räknats in. Räntekostnaden har baserats på en snittränta om 5 procent beräknad på en nettoskuld om 6,2 Mdkr. Efter genomförda räntesäkringar och med hänsyn taget till marknadens ränteprogno- ser är bedömningen att räntetäckningsgraden kommer att vara 1,6 gånger under 2024.

Proforma intjäningsförmåga 2024

Koncernföretag Mkr	30 jun 2023	31 mar 2023
Hyresintäkter*	767	759
Fastighetskostnader	-204	-204
Fastighetsadministration	-23	-23
Driftsöverskott	540	532
Överskottsgrad, %	70	70
Central administration	-64	-65
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	20	25
Tomträttsavgäld	-6	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-308	-308
Förvaltningsresultat	181	178
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6

* Hyreshöjning om i genomsnitt 5 procent beaktad för 2024.

Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

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

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Hyresvärde	167,0	165,9	164,7	155,8	154,2
Vakanser	-17,1	-19,2	-19,7	-19,0	-17,4
Kontrakterade vakanser	-1,9	-0,2	-0,2	-1,4	-5,8
Rabatter	-6,0	-5,4	-5,5	-6,0	-5,2
Hyresintäkter	142,0	141,2	139,3	129,4	125,9
Fastighetskostnader	-49,0	-49,0	-49,0	-43,8	-43,8
Fastighetsadministration	-2,6	-2,6	-2,6	-3,8	-3,8
Driftsöverskott	90,5	89,6	87,8	81,8	78,3
Överskottsgrad, %	64	63	63	63	62
Central administration	-17,7	-17,7	-17,7	-10,2	-10,2
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-31,9	-20,0	-20,0	-17,6	-17,6
Förvaltningsresultat	39,2	50,2	48,3	52,4	48,9

Ägarandel i intressebolag och joint venture

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



Kvarteret Trädgårn i Svedala

Intjäningsförmåga per segment

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bostäder*	88	4 413	321 432	8 715	27 114	512	1 593
Samhäll	18	176	48 340	1 472	30 455	100	2 065
Kommersiellt	19	62	65 549	1 929	29 435	153	2 334
Summa exklusive projektfastigheter	125	4 651	435 321	12 117	27 834	765	1 757
Projekt	12	40	27 384	436	-	14	-
Summa inklusive projektfastigheter	137	4 691	462 705	12 553	27 834	779	1 757

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyres-intäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Bostäder*	99%	506	344	68%	360	4,1%
Samhäll	93%	93	70	75%	72	4,9%
Kommersiellt	87%	133	93	70%	96	5,0%
Summa exklusive projektfastigheter	96%	732	506	69%	528	4,4%
Projekt	-	8	-3	-	-1	-
Summa inklusive projektfastigheter	96%	739	504	69%	527	4,2%

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

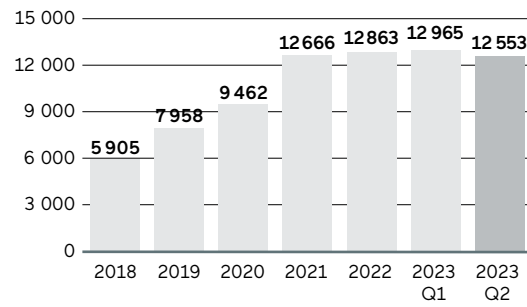
* Hyresvärdet per 2023-06-30 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 477 kr per kvm.

Trianons fastighetsbestånd 30 juni 2023

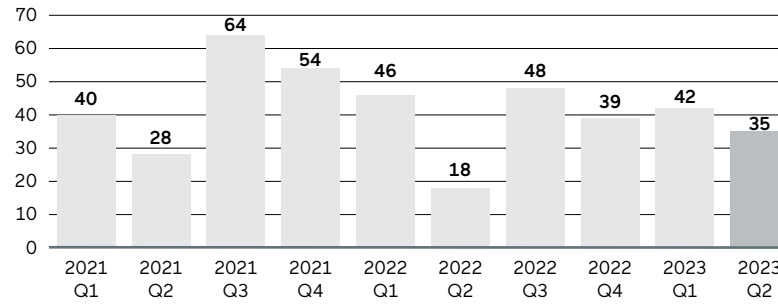
Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 juni 2023 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 juli 2023 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden. Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod. Frånträdna fastigheter den 30 juni 2023 har räknats bort.

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

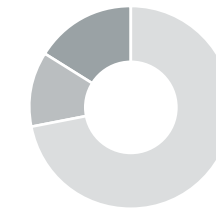
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Fastighetsvärde per segment



Bostäder	72%	(74)
Samhällsfastigheter	12%	(11)
Kommersiella fastigheter	16%	(15)

Hyresvärde per segment



Bostäder	67%	(68)
Samhällsfastigheter	13%	(14)
Kommersiella fastigheter	20%	(18)



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Totalt eget kapital vid periodens början	5 372,9	5 243,9	5 243,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 372,9	5 217,3	5 217,3
Nyemission	0,0	0,0	9,8
Utdelning	0,0	-78,5	-78,5
Emission hybridobligation	0,0	0,0	497,1
Återköp hybridobligation	-98,0	0,0	-402,0
Utdelning hybridobligation	-28,7	-17,6	-39,8
Förvärv icke bestämmande inflytande	0,0	-2,5	-2,5
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	98,1	369,2	171,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 344,0	5 487,9	5 372,9
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	0,0	26,6	26,6
Utdelning	0,0	0,0	0,0
Förvärv minoritet	0,0	-26,6	-26,6
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 344,0	5 487,9	5 372,9

Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto	241,4	207,5	439,6
Central administration	-31,3	-35,3	-72,9
Betalt finansnetto	-130,7	-38,7	-23,1
Ej kassaflödespåverkande poster	-0,8	1,2	-6,2
Betald inkomstskatt	-0,2	0,0	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	78,4	134,7	336,9
Förändringar rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-26,8	3,1	137,0
Förändringar av rörelseskulder	-52,2	-94,2	-32,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-0,6	43,6	441,2
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-187,3	-213,8	-554,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-80,8	-7,7	-7,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,3	0,0	-0,5
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	115,1	0,0	0,0
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	36,2
Försäljning av fastighet	4,6	0,0	0,0
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-22,9	-8,8	-91,6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	0,0	3,1	3,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-171,6	-227,1	-615,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	620,1	401,7	523,9
Amortering av lån	-80,1	-52,1	-117,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-170,0	-45,1	-177,1
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	0,0	-29,0	-29,0
Hybridobligation, emission	0,0	0,0	497,1
Hybridobligation, återköp	-98,0	0,0	-402,0
Hybridobligation, utdelning	-28,7	-17,6	-39,8
Utbetald utdelning	0,0	-78,5	-78,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	270,5	179,3	177,0
Periodens kassaflöde	98,3	-4,2	2,6
Likvida medel vid periodens ingång	90,0	87,4	87,4
Likvida medel vid periodens utgång	188,3	83,2	90,0

Koncernens nyckeltal

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

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

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

Finansiella	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Avkastning på eget kapital, %	6,7	10,6	3,7	13,7	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,0	1,6	2,7	2,4
Soliditet, %	38,8	39,2	38,8	39,2	38,9
Genomsnittlig ränta, %	3,9	1,8	3,8	1,8	2,2
Förvaltningsresultat, Mkr	43,8	66,2	75,2	125,1	231,8
Ökning av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	-34,0	-0,3	-39,8	5,0	-8,4
Resultat före skatt, Mkr	99,7	171,2	108,4	450,3	201,9
Periodens totalresultat, Mkr	88,8	144,9	98,1	369,2	171,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	88,8	144,9	98,1	369,2	171,4
Eget kapital, Mkr	5 344,0	5 487,9	5 344,0	5 487,9	5 372,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 344,0	5 487,9	5 344,0	5 487,9	5 372,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 871,4	5 093,1	4 871,4	5 093,1	4 905,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 159,7	6 246,1	6 159,7	6 246,1	6 198,4
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 687,1	5 851,3	5 687,1	5 851,3	5 730,6
Balansomslutning, Mkr	13 788,6	13 988,7	13 788,6	13 988,7	13 797,7

Aktierelaterade	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Antal utestående aktier, tusental*	157 506,0	157 006,0	157 506,0	157 006,0	157 506,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	157 506,0	157 006,0	157 506,0	157 006,0	157 127,6
Eget kapital per aktie, kr	33,93	34,95	33,93	34,95	34,11
Eget kapital per aktie, kr**	30,93	32,44	30,93	32,44	31,14
Resultat per aktie, kr*	0,48	0,87	0,44	2,24	0,84
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,11	39,78	39,11	39,78	39,35
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	36,11	37,27	36,11	37,27	36,38

* Definition enligt IFRS.

** Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

Historiska nyckeltal per aktie omräknade med hänsyn taget till split av aktien under 2022 med villkor 4:1.

Fastighetsrelaterade	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter, Mkr	187,6	171,4	370,8	341,9	688,3
Driftsöverskott, Mkr	130,6	107,3	241,4	207,5	439,6
Hysesvärde, Mkr	778,9	750,9	778,9	750,9	798,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,7	95,6	95,7	95,2
Överskottsgrad, %	69,6	62,6	64,6	60,7	62,6
Belåningsgrad, %	55,8	54,6	55,8	54,6	54,6
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	84	85	84	85	85
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	463	491	463	491	491

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	187,6	171,4	370,8	341,9	688,3
Övriga intäkter	2,9	2,6	5,0	5,2	16,3
Fastighetskostnader	-59,8	-66,6	-136,1	-139,5	-273,4
Driftnetto	130,6	107,3	239,6	207,5	431,2
Överskottsgrad, %	69,6	62,6	64,6	60,7	62,6
Eget kapital	5 344,0	5 487,9	5 344,0	5 487,9	5 372,9
Balansomslutning	13 788,6	13 988,7	13 788,6	13 988,7	13 797,7
Soliditet, %	38,8	39,2	38,8	39,2	38,9
Räntebärande skulder, långfristiga	4 198,9	3 443,0	4 198,9	3 443,0	4 127,0
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 969,6	3 762,0	2 969,6	3 762,0	2 980,4
Checkräkningskredit	27,3	0,0	27,3	0,0	0,0
Likvida medel	-188,3	-83,2	-188,3	-83,2	-90,0
Räntebärande nettoskuld	7 007,5	7 121,7	7 007,5	7 121,7	7 017,4
Förvaltningsfastigheter	12 552,6	13 048,6	12 552,6	13 048,6	12 862,6
Belåningsgrad, %	55,8	54,6	55,8	54,6	54,6
Resultat före skatt	99,7	171,2	108,4	450,3	201,9
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-57,1	-104,9	-27,3	-325,8	38,1
Återläggning av räntekostnader	81,7	28,4	155,4	55,0	151,9
Justerat resultat före skatt	124,3	94,8	236,5	179,6	392,0
Finansiella kostnader	-81,7	-28,4	-155,4	-55,0	-151,9
Räntekostnader derivat	3,1	-3,4	2,9	-10,9	-11,2
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-78,6	-31,9	-152,5	-65,9	-163,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	3,0	1,6	2,7	2,4

Mkr, om inget annat anges	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	88,8	144,9	98,1	369,2	171,4
Beräknat årstakt	355,3	579,6	196,2	738,4	171,4
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 325,0	5 459,2	5 289,1	5 378,6	5 421,5
Avkastning på eget kapital, %	6,7	10,6	3,7	13,7	3,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 344,0	5 487,9	5 344,0	5 487,9	5 372,9
Återläggning av uppskjuten skatt	845,8	927,0	845,8	927,0	855,1
Återläggning av derivatskuld	16,0	25,2	16,0	25,2	28,2
Återläggning av derivatfordran	-9,1	-145,6	-9,1	-145,6	-22,2
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-37,1	-48,3	-37,1	-48,3	-35,5
Långsiktigt substansvärde	6 159,7	6 246,1	6 159,7	6 246,1	6 198,4
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-472,6	-394,8	-472,6	-394,8	-467,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybrid- obligationer	5 687,1	5 851,3	5 687,1	5 851,3	5 730,6

Moderbolagets räkenskaper

Resultatposterna nedan avser perioden januari till juni 2023 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 45,2 Mkr (35,5) och ökningen beror på ökad uthyrning. Rörelseresultatet uppgick till 2,8 Mkr (-13,8). Värdeförändringar derivat uppgick till 12,2 Mkr (-3,3) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 2,8 Mkr (3,8).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	23,2	17,9	45,2	35,5	72,7
Övriga rörelseintäkter	0,9	1,2	1,8	2,5	8,2
Summa rörelseintäkter	24,1	19,1	47,0	38,0	80,9
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	3,1	-5,6	2,8	-13,8	-21,5
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,8
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,5	0,0	-0,1	-10,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	22,4	16,6	43,2	22,4	55,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14,6	-23,7	-32,2	-41,4	-83,8
Värdeförändring derivat	26,0	7,3	12,2	-3,3	121,4
Resultat efter finansiella poster	36,9	-5,0	26,0	-36,3	46,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	55,7
Resultat före skatt	36,9	-5,0	26,0	-36,3	102,7
Skatt på periodens resultat	0,0	1,6	2,8	3,8	-4,3
Periodens resultat	36,9	-3,4	28,8	-32,5	98,4

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	874,9	753,6	848,5
Fordringar på koncernföretag	1 343,1	1 640,0	1 367,5
Finansiella anläggningstillgångar	1 872,2	1 785,9	1 778,4
Summa anläggningstillgångar	4 090,1	4 179,5	3 994,4
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	144,5	27,4	65,0
Fordringar på koncernföretag	384,8	23,0	381,3
Kassa och bank	204,6	65,0	57,9
Summa omsättningstillgångar	733,9	115,4	504,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 824,0	4 294,9	4 498,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	129,6	129,6	129,6
Fritt eget kapital	1 901,7	1 786,8	2 000,2
Summa eget kapital	2 031,3	1 916,4	2 129,8
Avsättningar för skatter	12,8	12,3	12,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	710,4	573,0	445,3
Derivatinstrument	16,0	25,1	28,2
Skulder till koncernföretag	1 028,4	1 259,4	957,1
Summa långfristiga skulder	1 754,8	1 857,5	1 430,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	292,0	479,6	471,9
Skulder till koncernföretag	678,9	10,6	405,4
Övriga skulder	54,2	18,5	48,1
Summa kortfristiga skulder	1 025,1	508,7	925,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 824,0	4 294,9	4 498,7

Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment.

Fastighetsbeståndet delas in i tre segment; bostäder, samhälls- och kommersiella fastigheter. 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 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Hyresintäkter	368,3	340,3	261,8	246,8	45,2	35,4	61,3	58,1
Fastighetskostnader	-133,8	-136,2	-99,1	-102,6	-13,3	-13,7	-21,5	-19,9
Driftnetto	234,5	204,1	162,7	144,2	31,9	21,7	39,8	38,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-3,1	-3,0	-3,1	-3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	24,5	109,3	-5,6	63,8	-4,4	44,3	34,5	1,3
Segmentsresultat	255,9	310,4	154,0	205,0	27,5	66,0	74,3	39,5
Ej fördelade poster								
Driftnetto avseende projektfastigheter	0,3	-1,8						
Övriga intäkter och central administration	-24,7	-30,1						
Resultat från intresseföretag och joint venture	13,7	9,0						
Finansnetto exklusive tomträtter	-139,6	-53,6						
Värdeförändring projektfastigheter	0,8	21,1						
Värdeförändring derivat	2,0	195,4						
Resultat före skatt	108,4	450,3						
Verkligt värde per segment	12 116,6	12 663,4	8 715,1	9 413,6	1 472,1	1 372,6	1 929,4	1 877,2
Verkligt värde projekt	436,1	385,1						
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	12 552,6	13 048,6	8 715,1	9 413,6	1 472,1	1 372,6	1 929,4	1 877,2
Överskottsgrad, %	64,6	60,7	62,1	58,4	70,6	61,3	65,0	65,7



Aktiviteter för barn och unga
via Stiftelsen Momentum

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 2022. Redovisnings-

principerna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2022. 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, 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 210 188 kr under första halvåret 2023. Ett bolag närstående till VD Olof Andersson har köpt projektledartjänst av Trianon till ett värde av

34 500 kronor under första halvåret avseende ett privatbostadsprojekt på marknadsmässiga villkor. 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 2022, sidan 81–82, 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 2022, på sidan 50–52.

Årsredovisning

Årsredovisning för 2022 finns tillgänglig på Trianons webbplats, www.trianon.se.

Visionsbild av Kvarteret Hanna, Burlöv



Aktiviteter för barn och unga
via Stiftelsen Momentum

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 12 juli 2023

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

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

Aktien

Bolaget har totalt 157 505 957 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 151 421 485 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 21 226 620,5 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 98 441 223 kronor och kvotvärdet per aktie till 0,625 kronor. Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm i segmentet Mid Cap. Stängningskursen den 30 juni 2023 var 16,10 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 2,5 Mdkr den 30 juni 2023.

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
Summa				6 084 472	151 421 485	157 505 957		98 441 223

Ägare

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

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

Ägare per den 30 juni 2023

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa Innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	39 996 848	42 887 832	27,23%	6 890 668,8	32,46%
Briban Invest AB	2 890 984	38 532 568	41 423 552	26,30%	6 744 240,8	31,77%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	15 170 096	15 170 096	9,63%	1 517 009,6	7,15%
SEB Fonder	-	9 697 095	9 697 095	6,16%	969 709,5	4,57%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	8 335 695	8 335 695	5,29%	833 569,5	3,93%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	3 333 436	3 635 940	2,31%	635 847,6	3,00%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	4 080 000	4 080 000	2,59%	408 000,0	1,92%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 468 248	3 468 248	2,20%	346 824,8	1,63%
Tredje AP-fonden	-	1 944 412	1 944 412	1,23%	194 441,2	0,92%
Humle småbolagsfond	-	1 657 960	1 657 960	1,05%	165 796,0	0,78%
Övriga aktieägare	-	25 205 127	25 205 127	16,00%	2 520 512,7	11,87%
Summa	6 084 472	151 421 485	157 505 957	100,00%	21 226 620,5	100,00%

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B
ISIN-kod: SE0018013658

Aktiekursutveckling 2023, kr per aktie

Definitioner och övrigt

Avkastning på eget kapital

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

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

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

BRA

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

BTA

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

Eget kapital per aktie

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

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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

Exploateringsfastighet

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hållbar hybridobligation

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

Investeringsvinst från projektportföljen

Avser värdeförändring relaterat till projektfastigheter.

Långsiktigt substansvärde

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

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

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

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

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

Projektfastighet

Projektfastighet avser fastighet för förädling samt byggnad under uppförande.

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

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

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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

Finansiell kalender

2023-10-31	Delårsrapport Q3 2023
2024-02-16	Bokslutskommuniké 2023
2024-05-07	Delårsrapport Q1 2024
2024-05-15	Årsstämma 2024

För ytterligare information

Olof Andersson

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

Mari-Louise Hedbys

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

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 13 juli 2023 kl 07.45.



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 stadsplanering.

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