



Delårsrapport januari–september 2023

Långsiktighet och hårt arbete gör affären intakt

Hyresintäkter	Driftsöverskott	Snittyield i fastighetsportföljen	Nettouthyrning	Långsiktigt substansvärde
+7%	+13%	4,4%	7 Mkr	36* kr/aktie

Resultat i korthet för perioden januari–september 2023

- Hyresintäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 549,7 Mkr (514,7). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 13 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 13 procent och uppgick till 374,8 Mkr (333,2) och överskottsgraden uppgick till 68 procent (63). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 18 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 116,3 Mkr (196,5).
- Periodens resultat uppgick till 108,4 Mkr (481,1) motsvarande ett resultat per aktie om 0,42 kr per aktie (2,90) före utspädning och 0,42 kr per aktie (2,89) efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -46,9 Mkr (177,6), varav 15,6 Mkr (92,0) avsåg projektvinster.
- Värdeförändring derivat uppgick till 38,3 Mkr (202,7).

Resultat i korthet för tredje kvartalet 2023

- Hyresintäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 178,9 Mkr (172,8). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 6 procent och uppgick till 133,4 Mkr (125,6) och överskottsgraden uppgick till 75 procent (68). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 11 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 41,0 Mkr (71,4).
- Periodens resultat uppgick till 10,3 Mkr (111,9) motsvarande ett resultat per aktie om -0,02 kr per aktie (0,66) före utspädning och -0,02 kr per aktie (0,66) efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -72,2 Mkr (47,2), varav 0,0 Mkr (41,6) avsåg projektvinster.
- Värdeförändring derivat uppgick till 36,3 Mkr (7,3).

* Exklusive hybridkapital.

Väsentliga händelser

Hyresintäkter

179 Mkr

Driftsöverskott

133 Mkr

Förvaltningsresultat

41 Mkr

Periodens resultat

10 Mkr

Fastighetsvärde

12 568 Mkr

Avkastning på eget kapital

1%

Avser perioden juli–september 2023

- Nettouthyrningen uppgick till 7 Mkr för de nio första månaderna och nya hyreskontrakt har tecknats för 13 Mkr under samma period.
- Antal renoverande lägenheter uppgick till 96 de första nio månaderna. Målet är att renovera 200 lägenheter per år.
- Räntebindningen i låneportföljen uppgick till 1,7 år och kapitalbindningen till 2,7 år.
- Överenskommelse gjord med Hyresgästföreningen som accepterade Trianons hyreshöjningar. 2024 års hyresförhandlingar inledda med generella yrkanden om 12 procent.
- Nya presumtionshyror tecknade för nyproducerade bostäder i Sege Park och Hyllie. Hyresnivåerna är 2 200–2 450 kr per kvadratmeter, vilket ger en genomsnittlig avkastning som överstiger 5 procent.
- Energibesparingar på 5 procent har gjorts de första nio månaderna.
- 36 procent av hyresintäkterna i befintligt bestånd är KPI-relaterade.

Beläning/
Balansomslutning***51%**

* 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.

Mercurius, Malmö



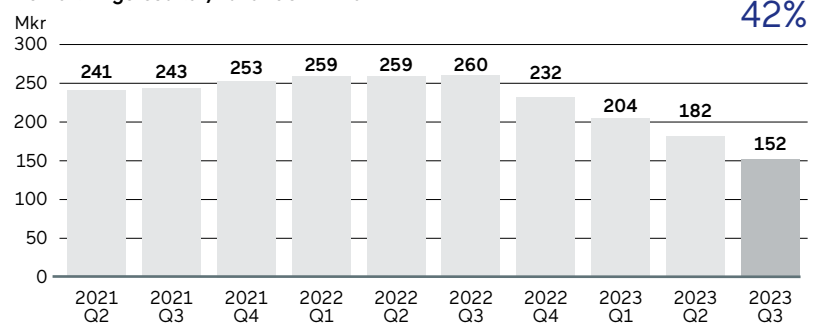
N. Vallgatan
Kv. Mercurius 64

Finansiella mål

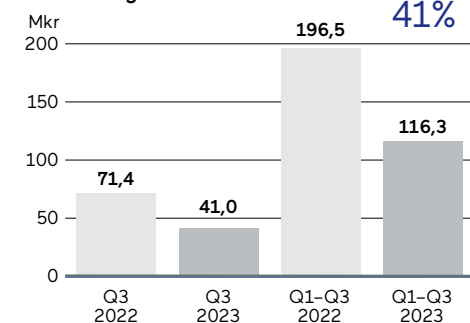
Trianons finansiella mål 2022–2024

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

Förvaltningsresultat, rullande 12 mån

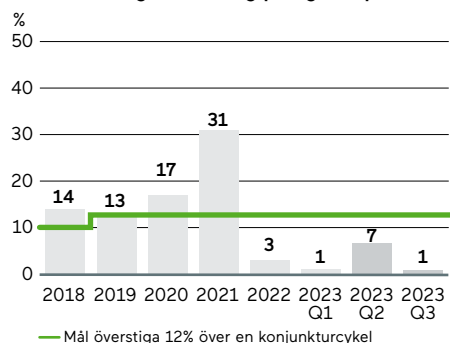


Förvaltningsresultat

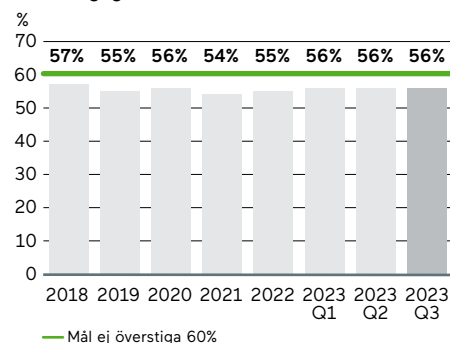


Mål ökning med 12% årligen

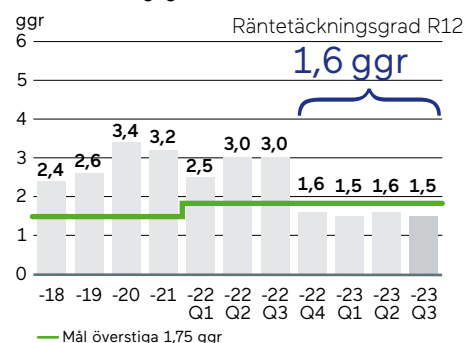
Genomsnittlig avkastning på eget kapital



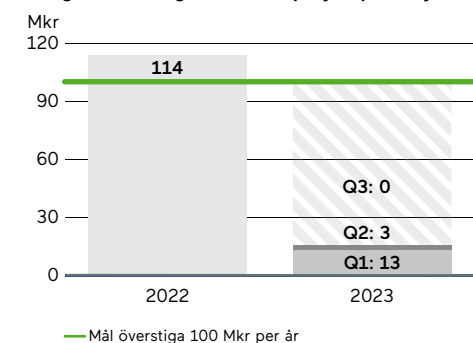
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Årlig investeringsvinst från projektportföljen

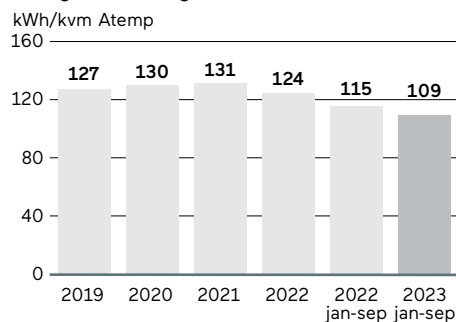


Trianons hållbarhetsmål

Miljömässiga mål



Energiförbrukning kWh/kvm

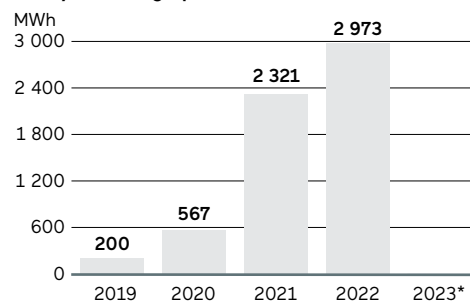


Mål: Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022–2024.

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 nio månaderna 2023 minskade energiförbrukningen med 5 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

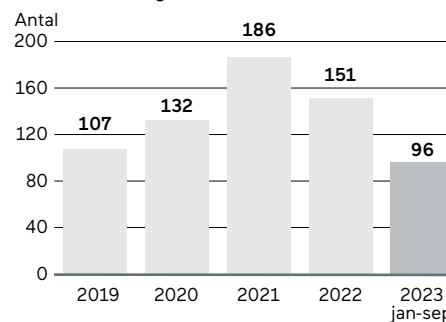
Trianons mål att öka andelen förnybar energi i fastighetsbeståndet innebär en ökad satsning på installation av solceller. Solcellsanläggningar finns på flera fastigheter i Malmö, bland annat i Lindängen, Hermodsdal och Sofielund, men också på taken till Rosengård Centrum och Entré.

I det nyproduktionsprojekt som färdigställdes i Sege Park i Malmö har en befintlig, äldre, solcellsanläggning använts för att förse byggprojektet med energi. En ny anläggning för framtida drift kompletterar energiförsörjningen i fastigheten som togs i drift sommaren 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

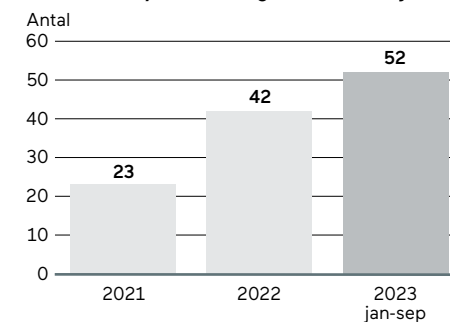


Mål: Renovera lägenheter med rimlig hyra för att främja långsiktigt kvarboende.

Renovera kostnadseffektivt

För att främja långsiktigt kvarboende renoverar Trianon kostnadseffektivt och vid omflyttning. Antalet renoveringar uppgick till 96 under de första nio månaderna, 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 året har 34 ungdomar fått sommarjobb, 5 vuxna fått visstidsanställning i satsningen 'Färdighet ger möjlighet' och 13 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 bocskirklar.

» Se samtliga hållbarhetsmål på sidan 21 i Trianons års- och hållbarhetsredovisning 2022.



Långsiktighet och hårt arbete gör att affären är intakt

Under det tredje kvartalet ökade våra hyresintäkter med 4 procent och driftnettot ökade med 6 procent. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 8 procent och driftnettot med 11 procent. Förvaltningsresultatet minskade under kvartalet med 43 procent, på grund av väsentligt högre finansieringskostnader mot föregående år.

I utmanande tider med hög inflation och stigande räntor är det särskilt viktigt att fokusera på det som vi som bolag faktiskt kan påverka. Allt är inte heller beroende av omvärldsfaktorer - det finns mycket som vi själva kan styra genom hårt och fokuserat arbete. Här ser vi att vårt dagliga gnet i uthyrningsarbetet samt renoveringar och energiefektiviseringar i det befintliga beståndet genererar goda resultat. Våra kostnadsbesparingar ger också resultat, vilket syns i vår överskottsgrad som är 75 procent.

Hållbarhetsarbetet ligger fast

Vidare kompromissar vi inte med vårt hållbarhetsarbete. Vi fortsätter att arbeta med jobbskapande åtgärder och vi har ett tydligt fokus på barn och

ungas meningsfulla fritid, bland annat genom vårt goda samarbete med det lokala föreningslivet.

Starkt uthyrningsarbete

Under 2023 har nya kontrakt tecknats för cirka 13 Mkr, vilket borgar för en fortsatt positiv hyresutveckling. Förhandlingen av presumtionshyror för våra nyproducerade bostäder i Sege Park och Hyllie är jag mycket nöjd med. Med bostadshyror på 2 200 till 2 450 kr per kvadratmeter har vi uppnått en genomsnittlig avkastning på cirka 5 procent. Detta ska också ställas i relation till hyrorna vi har i befintligt bestånd som understiger 1 400 kr/kvm. Samtliga lägenheter i Sege Park hyrdes ut direkt. Uthyrningsarbetet i Hyllie har med framgång precis påbörjats.

Hyresgäster och fastighetsägare förtjänar förutsägbarhet

Vad beträffar hyror står jag fast vid att det är viktigt att bostadshyrorna följer kostnadsutvecklingen i samhället så att inte hyresrätten utarmas. I debatten om Trianons och tre andra fastighetsägares hyreshöjningar i juli har det i medierna dessvärre figurerat osanningar och vilseledande budskap från Hyresgästföreningens sida och jag vill gärna kommentera föreningens hot om stämning. Det var inte fråga om någon stämning, det var ett brev som skickades till oss och Hyresgästföreningen har i efterhand medgett att det hela saknat grund och reson. Trianon och de andra fastighetsägarna har hanterat förhandlingarna helt i enlighet med gällande lagstiftning. Vi i Trianon tror inte på marknadshyror, vi tror på att utveckla modellen. Hyresgästerna förtjänar förutsägbarhet, vilket även är viktigt för oss som fastighetsägare.

Byggandet minskar – efterfrågan på hyreslägenheter ökar

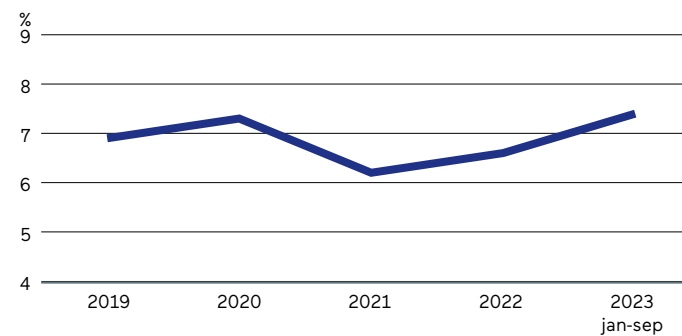
Långsiktigt är Trianons affär intakt. Det är den eftersom vi är på rätt plats i rätt segment. Hyrorna går uppåt och i Malmö, Burlöv och Svedala finns en stark efterfrågan på hyresbostäder med 130 000 bostadssökande i kö. Rådande bostadsbrist kan antas bli ännu mer påtaglig i takt med att byggandet minskar. Den ökade efterfrågan på hyreslägenheter gynnar oss och vår affär.

Omställning och hårt arbete ger resultat

Vi fortsätter att ställa om och anpassa bolaget till de nya förutsättningarna genom att kontinuerligt öka vår intjäningsförmåga, se sidan 14 avseende 2024. Vid kvartalets utgång har vi en genomsnittlig direktavkastning i vårt fastighetsbestånd på 4,4 procent. Vi estimerar att vi vid årsskiftet kommer att tangera 4,8 procent. Belåningsgrad i förhållande till balansomslutningen på 51 procent samt ett driftnetto genom belåning på 7,9 procent ger långsiktighet och stabila fastighetsvärden. Dessutom verkar vi i en tillväxtregion som har en stabil brf-marknad med genomsnittspriser över våra bokförda värden, och vårt fastighetsbestånd har därmed stor ombildningspotential. Det kan noteras att vi finansierat om alla förfall under året till oförändrade marginaler. Räntor går upp och räntor går ner, och efter omställningen och fortsatt hårt arbete är jag helt övertygad om att det går att göra bra affärer, även med dagens räntenivåer. Vi ser trots allt ljus på 2024.

Olof Andersson, VD

Driftnetto genom belåning



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	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	178,9	172,8	549,7	514,7	688,3
Fastighetskostnader	-51,2	-64,5	-187,3	-204,0	-273,4
Intäkter exploateringsfastigheter	0,0	83,9	15,6	83,9	90,6
Kostnader exploateringsfastigheter	0,0	-75,5	-13,8	-75,5	-82,2
Övriga intäkter	5,7	8,9	10,6	14,1	16,3
Driftnetto	133,4	125,6	374,8	333,2	439,6
Central administration	-15,4	-16,1	-46,8	-51,4	-72,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	8,9	9,5	22,6	18,5	22,2
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	1,0	2,8	8,8	12,3	14,0
Finansiella intäkter	8,1	0,0	23,9	1,4	9,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,5	-4,6	-4,6	-6,1
Finansiella kostnader	-84,6	-39,4	-240,0	-94,5	-151,9
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	49,0	78,1	130,1	202,6	240,1
Förvaltningsresultat	41,0	71,4	116,3	196,5	231,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-72,2	47,2	-46,9	177,6	-234,5
varav värdeförändringar relaterade till projekt	0,0	41,6	15,6	92,0	113,8
Värdeförändring derivat	36,3	7,3	38,3	202,7	196,4
Resultat före skatt	13,1	132,5	121,5	582,8	201,9
Skatt på periodens resultat	-2,8	-20,7	-13,1	-101,8	-30,5
Periodens resultat	10,3	111,9	108,4	481,1	171,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	10,3	111,9	108,4	481,1	171,4
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	10,3	111,9	108,4	481,1	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*	-0,02	0,66	0,42	2,90	0,84
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	-0,02	0,66	0,42	2,89	0,84**
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	157 506,0	157 054,7	157 506,0	157 022,4	157 127,6
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	157 506,0	157 216,6	157 506,0	157 308,1	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–september 2023 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 549,7 Mkr (514,7), vilket motsvarar en ökning med 7 procent. I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 13 procent.

Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar och nyuthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 7,4 Mkr (12,3) inklusive joint venture. En större hyresgäst flyttade ut ur en gemensamt ägd fastighet under tredje kvartalet, vilket påverkade nettouthyrningen negativt med 3,9 Mkr. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har uppgått till 13 Mkr under de första tre kvartalen 2023. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 793,2 Mkr (755,3). Ökningen beror främst på hyreshöjningar och nyuthyrning. Tredje kvartalets hysesintäkter ökade med 4 procent till 178,9 Mkr (172,8). I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 8 procent.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 10,6 Mkr (14,1) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 187,3 Mkr (204,0). Driftskostnaderna belastas av sedvanlig

säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Tredje kvartalets fastighetskostnader uppgick till 51,2 Mkr (64,5). Elstöd har utbetalats och reducerat kostnaderna med 12 Mkr ackumulerat och med 6 Mkr under tredje kvartalet. Renoveringar av lägenheter fortsätter och 96 lägenheter (112) har renoverats under perioden och 19 lägenheter (48) under tredje kvartalet. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 374,8 Mkr (333,2) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 13 procent. I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 18 procent. Tredje kvartalets driftnetto ökade med 6 procent till 133,4 Mkr (125,6). I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 11 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 68 procent (63).

Central administration

Central administration uppgick till 46,8 Mkr (51,4). 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 89 (87) varav 46 (44) tjänstepersoner.

Central administration belastas med kundförsluter om 1,0 Mkr (5,6).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 22,6 Mkr (18,5) inklusive värdeförändringar och skatt. Förändringen beror främst på resultat från försäljning av byggrätter i Burlöv och ökad uthyrning. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 8,8 Mkr (12,3).

Ränteintäkter och räntekostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 240,0 Mkr (94,5) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 4,0 procent (2,0). Tredje kvartalets finansiella kostnader uppgick till 84,6 Mkr (39,4). Kvartalets snittränta uppgick till 4,4 procent (2,2). Ökningen beror främst på högre marknadsräntor. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträter uppgick till 4,6 Mkr (4,6).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -46,9 Mkr (177,6) för perioden, varav 15,6 Mkr (92,0) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Realiserade värdeförändringar uppgick till 40,9 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 4,2 procent (3,6). Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 38,3 Mkr (202,7) för perioden. Av detta avser -0,1 Mkr (-10,9) under perioden betald swapränta. För mer information se sidan 13.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -13,1 Mkr (-101,8). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -8,3 Mkr (-51,3) samt värdeförändringar av derivatinstrument -4,8 Mkr (-50,5).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 108,4 Mkr (481,1), varav 108,4 Mkr (481,1) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,42 kr per aktie (2,90) före utspädning och till 0,42 kr per aktie (2,89) efter utspädning. Avkastningen på eget kapital uppgick till 3 procent (12). Tredje kvartalets totalresultat uppgick till 10,3 Mkr (111,9) motsvarande -0,02 kr per aktie (0,66) och avkastning på eget kapital om 1 procent (8).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 568,3	13 136,2	12 862,6
Nyttjanderätt, tomträtter	181,4	181,4	181,4
Maskiner och inventarier	3,6	3,8	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar	12 753,4	13 321,4	13 047,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	513,2	269,3	475,2
Övriga värdepappersinnehav	75,0	0,0	0,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	39,7	195,1	34,6
Derivatinstrument	29,9	0,0	0,0
Andra långfristiga fordringar	11,8	15,7	12,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	669,6	480,1	522,6
Uppskjuten skattefordran	34,7	38,4	35,5
Summa anläggningstillgångar	13 457,7	13 839,9	13 605,6
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	137,7	30,3	63,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	37,6	95,9	16,7
Derivatinstrument	2,4	0,0	22,2
Likvida medel	87,6	163,6	90,0
Summa omsättningstillgångar	265,3	289,8	192,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 723,0	14 129,6	13 797,7

Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 340,4	5 599,0	5 372,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	5 340,4	5 599,0	5 372,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 618,1	2 491,4	4 127,0
Övriga långfristiga skulder	3,5	3,6	3,6
Leasingskulder	181,4	182,3	182,3
Derivatinstrument	0,0	0,0	28,2
Uppskjuten skatteskuld	845,8	937,7	855,1
Summa långfristiga skulder	5 648,8	3 615,0	5 196,3
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 506,2	4 712,9	2 980,4
Checkräkningskredit	8,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	219,5	202,7	248,2
Summa kortfristiga skulder	2 733,8	4 915,6	3 228,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 723,0	14 129,6	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 467 000 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 272,7 Mkr (416,4) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar i lokaler, och nyproduktionsprojekt.

Förvärv och avyttringar

Avtal tecknades under andra kvartalet 2023 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 sis-

te juni 2023 har 18 fastigheter frånträtts i enlighet med avtalet till ett överenskommet fastighetsvärde om 645 Mkr. Realiserad värdeförändring uppgick till 40,9 Mkr.

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 600 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture. Utöver det finns 129 lägenheter på den delägda fastigheten Rosengård Centrum färdiga att byggstarta efter att bygglov erhållits. Inga nya projekt har startats under perioden.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 568,3 Mkr (13 136,2). Värdeförändringar förvaltningsfastigheter för årets första tre kvartal uppgick till -46,9 Mkr (177,6). Realiserade värdeförändringar uppgick till 40,9 Mkr (0,0), värdeförändringar relaterade till projekt till 15,6 Mkr (92,0) samt övriga värdeförändringar till -103,4 Mkr (85,6). 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 4,2 procent (3,6). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022
Verkligt värde vid periodens ingång	12 552,6	12 964,8	12 862,6	13 136,2	13 048,6
Investeringar via bolag*	0,0	146,7	0,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	85,7	75,5	111,4	138,5	202,6
Försäljning via bolag	0,0	-626,2	0,0	0,0	0,0
Försäljning till intressebolag och joint venture	0,0	0,0	0,0	0,0	-86,6
Försäljning till exploateringsfastighet	0,0	0,0	0,0	0,0	-75,5
Värdeförändring	-70,0	-8,2	-9,2	-412,1	47,2
Verkligt värde vid periodens utgång	12 568,3	12 552,6	12 964,8	12 862,6	13 136,2

* Förvärv av fastigheter via bolag.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m ²	BOA/LOA m ²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt med gällande detaljplan								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 445	4 262	185	155	11	2021	2024
Svedala 22:8 (radhus)	21	3 455	3 455		10		Ej beslutat	
Centralköket 3, Sege Park (bostadsrätter)	11	1 580	1 271	49	14		Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostadsrätter)	12	1 050	900	39	1		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	117	11 530	9 888	273	180	11		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	127	10 000			2		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			2		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö	123	17 000			2		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	310	36 000	0	0	6	0		
Summa projektportfölj	427	47 530	9 888	273	186	11		
Avyttrade med framtida tillträde								
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2**	385	22 200	16 650	726	97	37	2022	2026/2027

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

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

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m ²	BOA/LOA m ²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	245	18	2022	2024/2025
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		3		2024	2026
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	258	39 000			16		2024	2026/2027
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	70	15 000					2024	2027
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			3		2024	2027
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	950	100 000			3			
Smedjan 2, Malmö								
Summa	1 518	183 000	16 100	463	270	18		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 124,3 Mkr (7 204,3) vid periodens slut. Skulden har minskat beroende på fastighetsförsäljningar och amorteringar och ökat med investeringar i befintliga fastigheter samt nyproduktion. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (35), varav utnyttjad uppgick till 8,0 Mkr (0,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 148,2 Mkr (498,3) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Under tredje kvartalet har obligationslån med förfall i augusti 2023 om 220 Mkr ersatts med banklån till lägre marginal. Andel bankfinansiering uppgår därefter till 98 procent.

Trianon emitterade i juni 2023 seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 150 miljoner kronor under en ram om totalt 500 Mkr och detta obligationslån är nu det enda utestående. 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. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Trianons räntebindning uppgick till 1,6 år. Fler-talet räntesäkringar har gjorts under de första två kvartalen, 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 56 procent av utestående låneportfölj.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 4,0 procent (2,0) inklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 0,0 Mkr (0,0) i skuld samt till 32,4 Mkr (0,0) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,7 år (3,2).

Belåningsgraden uppgick till 56,1 procent (53,6). Räknet på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 51,3 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 5 340,4 Mkr (5 599,0). Eget kapital har påverkats av återköp av hybridobligation med 98,0 Mkr (0,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med 42,1 Mkr (26,4) Eget kapital per aktie uppgick till 33,91 kronor per aktie (35,57) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 30,99 kronor per aktie (33,12). Soliditeten uppgick till 38,9 procent (39,6) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 87,6 Mkr (163,6). Outnyttjad checkkredit uppgick till 52,0 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.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -2,5 Mkr (76,2).

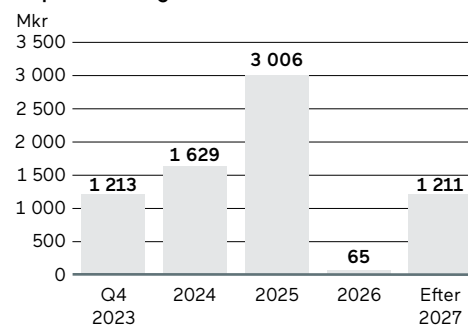
Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -272,7 Mkr (-416,4). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 845,3 Mkr (467,2), amorteringar och återbetalning av lån om -509,0 Mkr (-149,1), utdelning på hybridobligation om -42,1 Mkr (-26,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 115,8 Mkr (308,7) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 87,6 Mkr (163,6).

Finansiella derivatinstrument

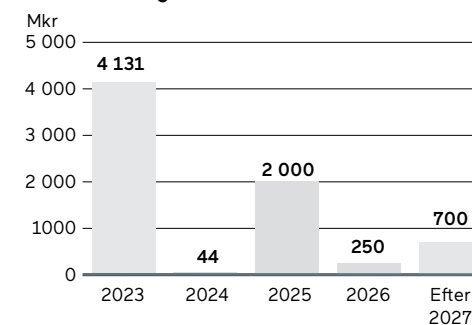
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	2 000	13,7	2,6
2026	250	3,9	2,5
2028	250	6,1	2,9
2032	200	3,9	3,1
2033	250	11,1	2,8
	2 950	38,7	2,7

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 -8,8 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 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022
Hyresvärde*	793,2	778,9	805,9	798,4	755,3
Vakanser	-31,4	-29,7	-27,0	-28,2	-24,6
Kontrakterade vakanser	-2,1	-2,6	-3,7	-3,8	-5,4
Rabatter	-7,6	-7,5	-8,8	-8,2	-6,5
Övriga intäkter	6,7	6,7	6,7	6,7	6,1
Hyresintäkter	758,9	745,9	773,1	765,0	724,9
Fastighetskostnader	-213,8	-212,5	-228,1	-226,8	-222,7
Fastighetsadministration	-22,6	-22,7	-23,3	-22,1	-21,2
Driftsöverskott	522,5	510,7	521,7	516,0	481,0
Överskottsgrad, %	69	68	67	67	66
Central administration	-61,6	-64,1	-65,4	-65,4	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	15,3	19,6	25,1	24,2	26,2
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader	-285,2	-271,3	-265,7	-196,1	-153,7
Förvaltningsresultat	184,9	188,8	209,6	272,6	291,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,8	2,4	2,9

* 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 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 marknadsränteprognoser är bedömningen att räntetäckningsgraden kommer att vara 1,6 gånger under 2024.

Proforma intjäningsförmåga 2024

Koncernföretag Mkr	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Hyresintäkter*	772	767	759
Fastighetskostnader	-202	-204	-204
Fastighetsadministration	-23	-23	-23
Driftsöverskott	547	540	532
Överskottsgrad, %	71	70	70
Central administration	-62	-64	-65
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	15	20	25
Tomträttsavgäld	-6	-6	-6
Finansiella intäkter och kostnader	-310	-308	-308
Förvaltningsresultat	185	181	178
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	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

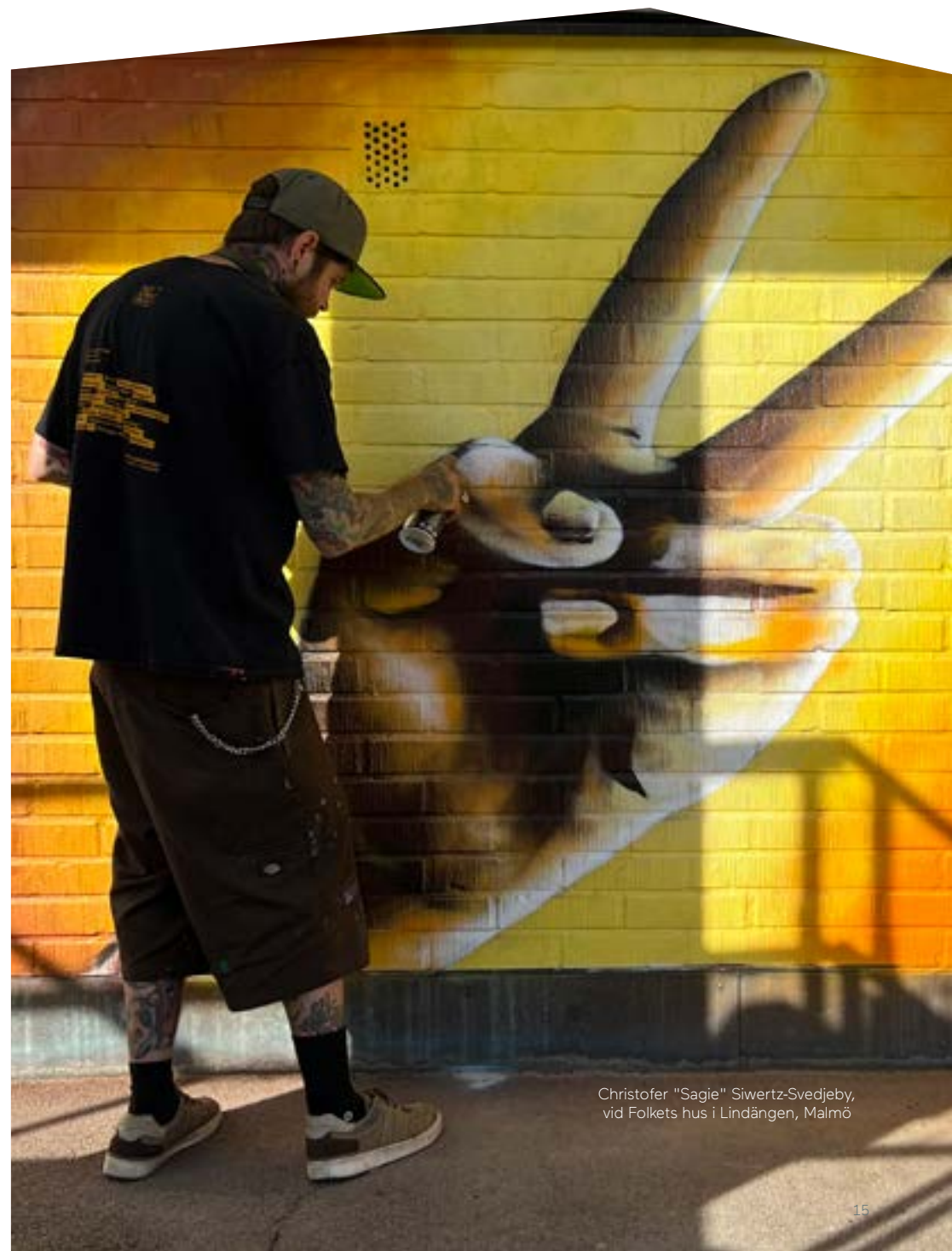
enligt samma principer som för koncernföretag. Trianon förvärvade tillsammans med Wallfast fastigheten Burlöv Center i slutet av 2020, ett stort stadsutvecklingsprojekt med möjlig utveckling av 1 000 bostäder. Rosengård Centrum ägs sedan den 1 september 2021 i ett joint venture gemensamt ägt av Trianon, 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 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022
Hysesvärde	161,4	167,0	165,9	164,7	155,8
Vakanser	-19,5	-17,1	-19,2	-19,7	-19,0
Kontrakterade vakanser	-1,2	-1,9	-0,2	-0,2	-1,4
Rabatter	-5,9	-6,0	-5,4	-5,5	-6,0
Hysesintäkter	134,8	142,0	141,2	139,3	129,4
Fastighetskostnader	-49,0	-49,0	-49,0	-49,0	-43,8
Fastighetsadministration	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6	-3,8
Driftsöverskott	83,2	90,5	89,6	87,8	81,8
Överskottsgrad, %	62	64	63	63	63
Central administration	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7	-10,2
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-33,2	-31,9	-20,0	-20,0	-17,6
Förvaltningsresultat	30,6	39,2	50,2	48,3	52,4

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%



Christofer "Sagie" Siwertz-Svedjeby, vid Folkets hus i Lindängen, Malmö

Intjäningsförmåga per segment

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bostäder*	89	4 486	325 673	8 872	27 243	525	1 613
Samhäll	18	176	48 340	1 477	30 556	101	2 080
Kommersiellt	19	62	65 549	1 936	29 531	153	2 338
Summa exklusive projektfastigheter	126	4 724	439 562	12 285	27 948	779	1 773
Projekt	11	40	27 384	283	-	14	-
Summa inklusive projektfastigheter	137	4 764	466 946	12 568	27 948	793	1 773

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres-intäkter, Mkr	Driftsöver-skott, Mkr	Överskotts-grad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Samhäll	93	94	71	76	73	5,0
Kommersiellt	87	133	93	70	96	5,0
Summa exklusive projektfastigheter	96	745	518	70	540	4,4
Projekt	-	7	-3	-	-2	-
Summa inklusive projektfastigheter	96	752	515	70	538	4,3

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

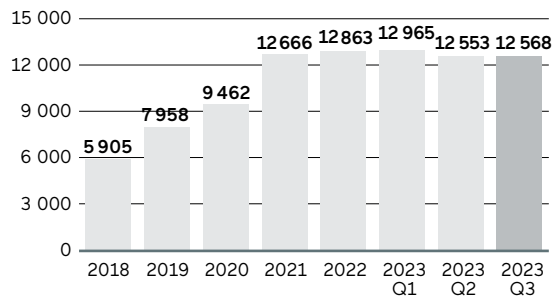
* Hyresvärdet per 2023-09-30 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 489 kr per kvm.

Trianons fastighetsbestånd 30 september 2023

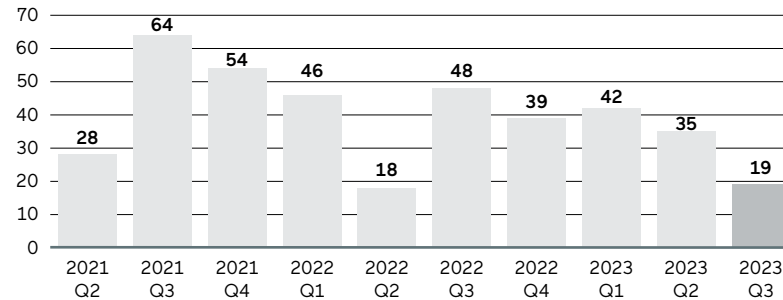
Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 september 2023 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 oktober 2023 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolvmånadersperioden. Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolvmånadersperiod.

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

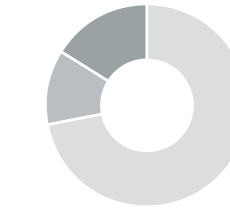
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



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)

Slussen 2, Malmö

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 sep 2023	30 sep 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	8,0	9,8
Utdelning	0,0	-78,5	-78,5
Emission hybridobligation	0,0	0,0	497,1
Återköp hybridobligation	-98,8	0,0	-402,0
Utdelning hybridobligation	-42,1	-26,4	-39,8
Förvärv icke bestämmande inflytande	0,0	-2,5	-2,5
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	108,4	481,1	171,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 340,4	5 599,0	5 372,9
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	0,0	26,6	26,6
Förvärv minoritet	0,0	-26,6	-26,6
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 340,4	5 599,0	5 372,9

Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto	374,8	333,2	439,6
Central administration	-46,8	-51,4	-72,9
Betalt finansnetto	-211,7	34,2	-23,1
Ej kassaflödespåverkande poster	-0,4	-7,2	-6,2
Betald inkomstskatt	-0,2	0,0	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	115,8	308,7	336,9
Förändringar rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-12,2	75,0	137,0
Förändringar av rörelseskulder	-35,8	-71,2	-32,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67,7	312,5	441,2
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-272,7	-416,4	-554,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-80,8	-7,7	-7,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,9	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	36,2	36,2
Försäljning av fastighet	4,6	0,0	0,0
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-39,7	-35,7	-91,6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	0,9	3,2	3,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-273,5	-420,3	-615,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	845,3	467,2	523,9
Amortering av lån	-109,0	-103,9	-117,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-400,0	-45,2	-177,1
Förändring av checkkredit	8,0	0,0	0,0
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	0,0	-29,0	-29,0
Hybridobligation, emission	0,0	0,0	497,1
Hybridobligation, återköp	-98,8	0,0	-402,0
Hybridobligation, utdelning	-42,1	-26,4	-39,8
Utbetald utdelning	0,0	-78,5	-78,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	203,3	184,1	177,0
Periodens kassaflöde	-2,5	76,2	2,6
Likvida medel vid periodens ingång	90,0	87,4	87,4
Likvida medel vid periodens utgång	87,6	163,6	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 28.

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	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Avkastning på eget kapital, %	0,8	8,1	2,7	11,8	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	3,0	1,5	2,8	2,4
Soliditet, %	38,9	39,6	38,9	39,6	38,9
Genomsnittlig ränta, %	4,4	2,2	4,0	2,0	2,2
Förvaltningsresultat, Mkr	41,0	71,4	116,3	196,5	231,8
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	-42,6	2,0	-40,8	3,9	-8,4
Resultat före skatt, Mkr	13,1	132,5	121,5	582,8	201,9
Periodens totalresultat, Mkr	10,3	111,9	108,4	481,1	171,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	10,3	111,9	108,4	481,1	171,4
Eget kapital, Mkr	5 340,4	5 599,0	5 340,4	5 599,0	5 372,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 340,4	5 599,0	5 340,4	5 599,0	5 372,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 881,3	5 213,0	4 881,3	5 213,0	4 905,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 121,5	6 498,3	6 121,5	6 498,3	6 198,4
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 662,4	6 112,3	5 662,4	6 112,3	5 730,6
Balansomslutning, Mkr	13 722,9	14 129,6	13 722,9	14 129,6	13 797,7

Aktierelaterade	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Antal utestående aktier, tusental*	157 506,0	157 413,7	157 506,0	157 413,7	157 506,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	157 506,0	157 054,7	157 506,0	157 022,4	157 127,6
Eget kapital per aktie, kr	33,91	35,57	33,91	35,57	34,11
Eget kapital per aktie, kr**	30,99	33,12	30,99	33,12	31,14
Resultat per aktie, kr*	-0,02	0,66	0,42	2,90	0,84
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	38,87	41,28	38,87	41,28	39,35
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	35,95	38,83	35,95	38,83	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	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter, Mkr	178,9	172,8	549,7	514,7	688,3
Driftsöverskott, Mkr	133,4	125,6	374,8	333,2	439,6
Hysesvärde, Mkr	793,2	755,3	793,2	755,3	798,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,3	95,6	95,3	95,2
Överskottsgrad, %	74,6	67,8	67,9	63,1	62,6
Förvaltningsmarginal, %	65,1	62,5	58,9	53,9	52,4
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	56,1	53,6	56,1	53,6	54,6
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	51,3	49,8	51,3	49,8	50,9
Driftnetto genom belåning, %	7,9	7,4	7,4	6,6	6,6
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	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	178,9	172,8	549,7	514,7	688,3
Övriga intäkter	5,7	8,9	10,6	14,1	16,3
Fastighetskostnader	-51,2	-64,5	-187,3	-204,0	-273,4
Driftnetto	133,4	117,2	373,0	324,8	431,2
Överskottsgrad, %	74,6	67,8	67,9	63,1	62,6
Eget kapital	5 340,4	5 599,0	5 340,4	5 599,0	5 372,9
Balansomslutning	13 722,9	14 129,6	13 722,9	14 129,6	13 797,7
Soliditet, %	38,9	39,6	38,9	39,6	38,9
Räntebärande skulder, långfristiga	4 618,1	2 491,4	4 618,1	2 491,4	4 127,0
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 506,2	4 712,9	2 506,2	4 712,9	2 980,4
Checkräkningskredit	8,0	0,0	8,0	0,0	0,0
Likvida medel	-87,6	-163,6	-87,6	-163,6	-90,0
Räntebärande nettoskuld	7 044,8	7 040,7	7 044,8	7 040,7	7 017,4
Förvaltningsfastigheter	12 568,3	13 136,2	12 568,3	13 136,2	12 862,6
Belåningsgrad, %	56,1	53,6	56,1	53,6	54,6
Resultat före skatt	13,1	132,5	121,5	582,8	201,9
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	35,9	-54,5	8,6	-380,2	38,1
Återläggning av räntekostnader	84,6	39,4	240,0	94,5	151,9
Justerat resultat före skatt	133,6	117,5	370,1	297,1	392,0
Finansiella kostnader	-84,6	-39,4	-240,0	-94,5	-151,9
Räntekostnader derivat	-3,0	0,0	-0,1	-10,9	-11,2
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-87,6	-39,4	-240,1	-105,4	-163,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	3,0	1,5	2,8	2,4

Mkr, om inget annat anges	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	10,3	111,9	108,4	481,1	171,4
Beräknat årstakt	41,3	447,5	144,6	641,4	171,4
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 342,2	5 543,4	5 340,8	5 433,7	5 421,5
Avkastning på eget kapital, %	0,8	8,1	2,7	11,8	3,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 340,4	5 599,0	5 340,4	5 599,0	5 372,9
Återläggning av uppskjuten skatt	845,8	937,7	845,8	937,7	855,1
Återläggning av derivatskuld	0,0	0,0	0,0	0,0	28,2
Återläggning av derivatfordran	-29,9	0,0	-29,9	0,0	-22,2
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-34,7	-38,4	-34,7	-38,4	-35,5
Långsiktigt substansvärde	6 121,5	6 498,3	6 121,5	6 498,3	6 198,4
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-459,1	-386,0	-459,1	-386,0	-467,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	5 662,4	6 112,3	5 662,4	6 112,3	5 730,6
Driftnetto	133,4	125,6	374,8	333,2	439,6
Central administration	-15,4	-16,1	-46,8	-51,4	-72,9
Räntekostnader nyttjanderätter	-1,5	-1,5	-4,6	-4,6	-6,1
Förvaltningsöverskott	116,5	108,0	323,5	277,2	360,6
Hysesintäkter	178,9	172,8	549,7	514,7	688,3
Förvaltningsmarginal, %	65,1	62,5	58,9	53,9	52,4
Driftnetto	133,4	125,6	374,8	333,2	439,6
Återläggning av fastighetsadministration	5,6	4,9	17,2	15,9	21,1
Driftnetto exkl adminkostnader	139,1	130,5	392,1	349,1	460,6
Beräknat årstakt	556,3	522,0	522,8	465,4	460,6
Nettoskuld	7 044,8	7 040,7	7 044,8	7 040,7	7 017,4
Driftnetto genom belåning, %	7,9	7,4	7,4	6,6	6,6

Moderbolagets räkenskaper

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

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 69,2 Mkr (54,3) och ökningen beror på ökad uthyrning. Rörelseresultatet uppgick till 7,3 Mkr (-15,7). Värdeförändringar derivat uppgick till 28,2 Mkr (149,6) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till -3,0 Mkr (-30,4).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	24,0	18,8	69,2	54,3	72,7
Övriga rörelseintäkter	4,3	1,1	6,1	3,6	8,2
Summa rörelseintäkter	28,3	19,9	75,4	57,9	80,9
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	4,5	-1,8	7,3	-15,7	-21,5
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	35,7	0,0	35,6	-14,8
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	20,4	11,0	63,6	33,4	55,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,7	-18,5	-40,9	-59,9	-83,8
Värdeförändring derivat	16,0	152,9	28,2	149,6	121,4
Resultat efter finansiella poster	32,1	179,3	58,1	143,0	46,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	55,7
Resultat före skatt	32,1	179,3	58,1	143,0	102,7
Skatt på periodens resultat	-5,8	-34,2	-3,0	-30,4	-4,3
Periodens resultat	26,4	145,1	55,2	112,7	98,4

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	873,2	809,2	848,5
Fordringar på koncernföretag	1 409,5	1 629,1	1 367,5
Finansiella anläggningstillgångar	1 897,8	1 809,0	1 778,4
Summa anläggningstillgångar	4 180,5	4 247,3	3 994,4
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	157,8	120,6	65,0
Fordringar på koncernföretag	285,1	138,6	381,3
Kassa och bank	64,4	140,3	57,9
Summa omsättningstillgångar	507,3	399,5	504,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 687,8	4 646,8	4 498,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	129,6	129,8	129,6
Fritt eget kapital	1 914,0	1 930,8	2 000,2
Summa eget kapital	2 043,7	2 060,6	2 129,8
Avsättningar för skatter	18,6	41,1	12,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	721,4	74,8	445,3
Derivatinstrument	0,0	0,0	28,2
Skulder till koncernföretag	1 034,4	1 166,7	957,1
Summa långfristiga skulder	1 755,8	1 241,5	1 430,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	73,1	1 007,2	471,9
Skulder till koncernföretag	749,0	248,2	405,4
Övriga skulder	47,5	48,2	48,1
Summa kortfristiga skulder	869,6	1 303,6	925,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 687,8	4 646,8	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-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Hyresintäkter	545,8	512,4	389,4	370,9	69,0	53,9	87,4	87,6
Fastighetskostnader	-184,9	-199,7	-136,1	-149,2	-18,0	-19,5	-30,8	-31,0
Driftnetto	360,9	312,7	253,3	221,7	51,0	34,4	56,6	56,6
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-4,6	-4,6	-4,5	-4,5	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-47,7	123,2	-77,8	69,4	-4,4	52,5	34,5	1,3
Segmentsresultat	308,6	431,3	171,0	286,6	46,5	86,8	91,1	57,9
Ej fördelade poster								
Driftnetto avseende projektfastigheter	1,5	-2,0						
Övriga intäkter och central administration	-34,3	-28,9						
Resultat från intresseföretag och joint venture	22,6	18,5						
Finansnetto exklusive tomträtter	-216,1	-93,1						
Värdeförändring projektfastigheter	0,8	54,4						
Värdeförändring derivat	38,3	202,7						
Resultat före skatt	121,5	582,8						
Verkligt värde per segment	12 285,0	12 789,2	8 872,2	9 451,0	1 477,1	1 451,0	1 935,7	1 887,2
Verkligt värde projekt	283,3	347,1						
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	12 568,3	13 136,2	8 872,2	9 451,0	1 477,1	1 451,0	1 935,7	1 887,2
Överskottsgrad, %	67,9	63,1	65,1	59,8	73,8	63,8	64,7	64,6

Frukthandlarn på Limhamn, 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 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 och övriga värdepapper, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Transaktioner med närstående

Styrelseledamoten Richard Hultin har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende managementtjänster till delägda bolag. Arvodet uppgick till 261 845 kr under de tre första kvartalen 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.

Kv Badmössan, Hyllie, Malmö



Sommarjobbarna på kurs i hushållsekonomi och sparande

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 30 oktober 2023

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning (ISRE) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation.

Granskningsrapport

Till styrelsen i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ)
Org nr 556183-0281

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt

väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med ISA 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 30 oktober 2023
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Mercurius, Malmö

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 september 2023 var 15,85 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 2,5 Mdkr den 30 september 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 september 2023

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa Innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	40 010 848	42 901 832	27,24%	6 892 068,8	32,47%
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	-	8 084 154	8 084 154	5,13%	808 415,4	3,81%
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%
Idoffs Fastighets AB	-	1 800 000	1 800 000	1,14%	180 000,0	0,85%
Övriga aktieägare	-	25 300 628	25 300 628	16,06%	2 530 062,8	11,92%
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 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 finansierats genom belåning. Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.

Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

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

BRA

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

BTA

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

Driftnetto genom belåning

Driftnetto minskat med kostnader för fastighetsadministration i förhållande till nettoskuld.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av belåning som täcks av driftnettot. Nyckel-

talet är ett mått på kassaflödet i förhållande till nettoskuld.

Eget kapital per aktie

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

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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

Exploateringsfastighet

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

Förvaltningsmarginal

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

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hållbar hybridobligation

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

Investeringsvinst från projektportföljen

Avser värdeförändring relaterat till projektfastigheter.

Långsiktigt substansvärde

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

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

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

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

Motiv för användning: Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på långsiktigt substansvärde hänförligt till Bolagets stamaktieägare med avdrag för den del av eget kapital som 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: Syftar till att visa på företagens förmåga att täcka sina räntekostnader.

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Motiv för användning: Visar på hur stor andel av bolagets totala tillgångar som finansierats av bolagets ägare.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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



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

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

Finansiell kalender

2024-02-16	Bokslutskommuniké 2023
2024-05-07	Delårsrapport Q1 2024
2024-05-15	Årsstämma 2024
2024-07-12	Delårsrapport Q2 2024
2024-11-07	Delårsrapport Q3 2024

För ytterligare information

Olof Andersson

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

Mari-Louise Hedbys

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

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 31 oktober 2023 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